

MAIRIE  
DE  
**LOHEAC**



35550

Téléphone : 02.99.34.10.20  
Télécopie : 02.99.34.09.04

**PLAN  
LOCAL  
D'URBANISME**

**(P.L.U.)**

EXTRAIT DU REGLEMENT

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 A.U.

## **ZONE 1 A.U.**

### **CARACTERE DE LA ZONE 1 A.U.**

La zone 1AU est une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont, soit celles des zones urbaines affectées du même indice, soit celles prévues dans les articles suivants.

Elle comprend les secteurs :

- 1 AUEa, 1AUEb, 1AUEc, 1AUEd et 1AUEe qui correspondent aux espaces réservés à l'habitat, aux équipements collectifs d'accompagnement et aux activités et services de proximité dès lors qu'ils restent compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

- 1 AUA qui correspond aux espaces réservés aux activités.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1 A.U.1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Les types d'occupation ou d'installation du sol interdits dans la zone U correspondante, ainsi que ceux qui ne satisfont pas aux conditions fixées à l'article 2, sauf ceux prévus à l'article 2.

#### **ARTICLE 1 A.U.2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

**Sont admis, dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site :**

### **1. Dans les marges de reculemment :**

Voir article 5 des Dispositions Générales

### **2. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Voir article 6 des Dispositions Générales

### **3. Sur l'ensemble de la zone :**

Les installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, bassin de rétention, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et volumes initiaux.

La restauration, l'aménagement et l'extension des habitations existantes dans les limites fixées à l'article UA 9.

Les constructions et installations directement liées à l'entretien ou à l'exploitation de la route.

Les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités existantes dans les limites fixées à l'article UA 9.

Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442.2 c du code de l'urbanisme liés aux ouvrages et voirie nécessaires à l'urbanisation du secteur, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

Les aires de stationnement ouvertes au public.

### **Conditions particulières aux nouvelles opérations :**

Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation de la zone seront réalisés ou programmés, les opérations nouvelles devront remplir les conditions suivantes, sous réserve des dispositions des articles 3 et 4, et qu'elles respectent le schéma d'aménagement de la zone suivant les recommandations et les orientations d'aménagement et dans le respect du présent règlement.

Les constructions pourront être réalisées au coup par coup, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les éventuelles orientations d'aménagement et le règlement.

Dans les secteurs 1 AUEb, 1 AUEd et 1 AUEe

L'aménagement des zones 1 AUE devra être compatible avec le document « Orientations d'Aménagement ».

Les opérations devront couvrir la totalité du secteur concerné, mais pourront être réalisées par tranches fonctionnelles qui devront compter au moins 5 lots dans le cas d'une réalisation sous forme de lotissement ou d'opération groupée.

Si à la fin de l'opération de l'aménagement de la zone le nombre de lots restants est inférieur à 5, l'urbanisation du reliquat pourra être autorisée quel que soit le nombre de lots si les réseaux publics sont en place.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1 A.U. 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1. Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

#### **2. Voirie :**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Dans les zones 1 AUE, lorsque la voie nouvelle a une longueur inférieure à 50 m., cet aménagement n'est pas exigé.

ZONE 1 AUEa :

L'accès sur la RD n° 772 est interdit.

L'accès se fera à partir de la rue de Saint-André (RD n° 69).

L'obligation d'aménager la voie nouvelle avec un espace pour y faire demi-tour n'est pas obligatoire.

ZONE 1 AUEb :

L'accès sur la zone devra s'effectuer soit par l'emplacement réservé situé à l'Est, ou soit par le chemin de l'Ecusson. Les deux possibilités cumulées sont possibles.

L'accès direct par la voie située au Sud n'est pas autorisé.

ZONE 1 AUEd :

Accès Nord : L'accès direct sur le chemin de Loumette est interdit. Un second accès dans la courbe du chemin de Loumette est possible.

Accès Sud : L'accès direct sur le chemin de Rublard est interdit.

Accès Nord-Ouest : Une liaison piétonnière avec la rue de Rennes devra être prévue.

Liaison Est : Une liaison routière avec la zone 2 AUE de Loumette devra être prévue.

ZONE 1 AUEe :

L'accès direct sur la zone Anne de Bretagne est interdit. Un seul accès routier est autorisé. Les flèches vertes portées sur les documents graphiques le sont à titre indicatif.

Il devra être prévu deux liaisons routières avec la zone 2 AUE située à l'Ouest.

Une liaison piétonne avec la zone UA des Biauces devra être prévue.

**ARTICLE 1 A.U. 4 à 1 A.U. 12**

Les règles applicables sont celles de la zone U correspondante.

**ARTICLE 1 A.U. 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les règles applicables sont celles de la zone U correspondante.

La zone 1 AUEd devra comprendre un espace vert d'une superficie minimale de 1.500 m<sup>2</sup> localisé comme prévu dans le document graphique accompagnant les orientations d'aménagement. L'emplacement n'est pas strict, des modifications sont autorisées.

La zone 1 AUEe devra comprendre en limite Nord une zone-tampon composée d'une haie d'une largeur de 2.50 m.

Ces deux zones 1 AUE devront respecter également les prescriptions de l'article UE 13.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1 A.U. 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.

**-o-o-**