

ZONE AU

Article AU 1

Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 – Les constructions, ouvrages ou utilisations du sol autres que ceux visés à l'article AU 2.
- 2 – En secteur **1AUI2**, îlots ouest n°2 et n°4 de l'opération de la Vallée de l'Orson (voir plan annexe n°2 du présent règlement) les constructions, ouvrages ou travaux destinés aux activités commerciales dépassant le seuil des surfaces commerciales précisées aux orientations d'aménagement.
- 3 – A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Technologiques (P.P.R.T.), les constructions, ouvrages ou travaux interdits, au titre dudit document (voir annexe "servitudes d'utilité publique").

Article AU 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. En secteur 1AU, dès lors que les conditions cumulées suivantes sont réalisées, les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés sur le terrain ainsi que les règles des articles 3 à 14 sont ceux de la zone ou du secteur U correspondant (1AUo → UO, 1AUi → UI, ...) :

- la compatibilité du projet de construction, ouvrage ou travaux avec les orientations d'aménagement par secteurs,
- l'aménagement porte sur une superficie minimale de **5 hectares, 3 hectares en 1AUO et 2 hectares en secteur 1AUI2,**
- dès lors que le terrain du projet est desservi par les réseaux.

2. En secteur 2AU et, en secteur 1AU si les conditions définies ci-dessus en AU1-2 et en AU2-1 ne sont pas réalisées, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1. Les constructions, ouvrages et travaux destinés à l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, les piscines ou la construction d'un garage d'un seul emplacement pour voiture individuelle sur un terrain n'en possédant pas, dans la limite de l'emprise prévue à l'article 9.
- 2.2. Les travaux d'extension, d'aménagement et de mise en valeur avec ou sans changement de destination (habitat-activité sous réserve qu'elle ne soit pas génératrice de nuisances) sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2°, dès lors qu'ils peuvent être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques culturelles ou historiques desdits bâtiments.
- 2.3. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
- 2.4. Les constructions, ouvrages ou travaux liés à l'extension limitée et la mise aux normes des exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du P.L.U. sont admises.
- 2.5. Les constructions, ouvrages ou travaux destinés à l'aménagement, l'extension des bâtiments à usage d'activités ou d'équipements collectifs d'intérêt général, existants à la date d'approbation du P.L.U. dans la limite de l'emprise prévue à l'article 9.
- 2.6. L'aménagement des aires de jeux de plein air ne possédant pas d'installations permanentes.
- 2.7. Les installations classées sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- 2.8. Les affouillements, exhaussements des sols, dépôts de matériaux liés aux travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone.
- 2.9. Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Dispositions générales" du présent règlement.
- 2.10. A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (P.P.R.I.), les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir annexe "servitudes d'utilité publique").

- 2.11** A l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Technologiques (P.P.R.T.), les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir annexe "servitudes d'utilité publique").
- 2.12** A l'intérieur du périmètre du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Rennes / St Jacques, les constructions, ouvrages ou travaux doivent respecter les dispositions dudit document (voir annexe « Plan d'Exposition au Bruit »).

En outre, en secteur **2AUa** :

- 2.13** Les constructions, ouvrages ou travaux liés à l'exploitation agricole, horticole et maraîchère, à l'exclusion des logements.
- 2.14** La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre nonobstant les dispositions des articles 6 à 13 de la zone AU et les constructions agricoles liées à l'exploitation, à l'exception des logements.

Nota : Les articles 3 à 14 du présent règlement s'appliquent pour les secteurs 2AU et les terrains classés en 1AU ne répondant pas aux conditions citées à l'article 2.

Article AU 3

Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public

1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Aucun accès ne pourra être autorisé :

- sur les voies publiques ayant le statut de route express en dehors des points prévus et aménagés à cet effet ;
- à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles, celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles.

Article AU 4

Desserte des terrains par les réseaux

1 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau

1.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe "Alimentation en eau potable".

1.2. Autre type d'alimentation en eau

Il n'est pas fixé de règle particulière.

2 – Assainissement

2.1. Eaux pluviales

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire à l'exception des constructions annexes et garages. En outre, les dispositifs de récupération d'eau sont autorisés.

En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

2.2. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement.

L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) pourra être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires liées à l'activité agricole dans le réseau public d'assainissement sera subordonnée à un pré-traitement approprié.

Dispositifs provisoires :

Si les ouvrages primaires ne peuvent être mis en place à temps, le raccordement immédiat au réseau public d'assainissement ne sera pas exigé. Les installations devront être conçues conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement, et réalisées de manière à pouvoir se raccorder sur le réseau public lorsqu'il sera réalisé. Les dispositifs provisoires d'épuration et de rejet au milieu naturel devront être mis hors circuit lors du raccordement au réseau public.

2.3. Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines, dirigées sur des dispositifs de traitement individuels et rejetées au milieu naturel conformément aux règlements en vigueur et aux dispositions de l'annexe assainissement.

La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être justifiée par une étude particulière, réalisée à la parcelle par un bureau d'études spécialisé, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée.

3 – Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)

Les installations nouvelles et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

4 – Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction nouvelle à usage d'habitation, commerces, bureaux et autres activités, équipements doit prévoir pour la gestion des déchets ménagers et assimilés, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain du projet, dans le respect des préconisations techniques de la notice technique annexée au PLU « collecte et traitement des déchets ».

Article AU 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Disposition abrogée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Article AU 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- voie privée : la délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie ;
- voie publique : l'alignement est défini par un plan d'alignement, un emplacement réservé ou à défaut par la limite entre le domaine public et la propriété privée.

1 – Voies ouvertes à la circulation automobile, voies piétonnes, cyclables, parcs publics...

Les constructions, parties de construction, extensions (hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* et balcons) et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **5 mètres par rapport**

à l'**alignement** (ou la limite de l'emprise de la voie privée), excepté lorsque figure au règlement graphique une marge de recul* ou une implantation obligatoire qui devront être respectées.

Une implantation entre **0 et 5 mètres** pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- pour le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2° ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (2 juillet 2012) sur le même terrain ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante à la date d'approbation du PLU (2 juillet 2012) sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,20** mètre ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- la réalisation des installations, équipements et locaux techniques liés aux différents réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif ;
- La construction de piscines d'une hauteur inférieure ou égale à **0,60** mètre avec une distance minimale de **2** mètres ;
- la construction d'annexes.

2 – Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions, parties de construction, extensions (hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* et balcons) et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de **10 m** par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique, excepté lorsque figure au règlement graphique une marge de recul* ou une implantation obligatoire qui devront être respectées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la construction de bâtiments ou ouvrages liés à la présence de l'eau ou au fonctionnement du service fluvial (maisons éclusières, sanitaires, ponts, passerelles, etc.).

3 – Voies ferrées

Lorsqu'une marge de recul* est figurée par une ligne tiretée au plan, les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* et balcons), devront satisfaire au recul minimum correspondant.

Dans le cas contraire, les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer ; pour les annexes, cette distance minimale est ramenée à **2** mètres.

Préalablement à tout projet de clôture ou de construction, le riverain devra effectuer une demande d'alignement auprès de la SNCF ou de RFF.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires au service public ferroviaire.

4 – Autres emprises publiques (équipements divers, cimetières, etc.)

Lorsqu'une marge de recul* est figurée par une ligne tiretée au plan, les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* et balcons), devront satisfaire au recul minimum correspondant.

Article AU 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles de distance ne s'appliquent pas :

- pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas **0,60** mètre mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction
- pour les installations nécessaires aux équipements techniques liés aux différents réseaux.

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de ces dernières.

En cas de retrait d'une ou plusieurs des limites séparatives, les constructions ou parties de construction doivent être implantées à une distance au moins égale à **5 m**. La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Une implantation entre **0 et 5 mètres** pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- la mise en valeur d'un élément bâti ou d'un ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2° ;

- l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de **0,30** mètre ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- l'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la révision du PLU qui ne respecte pas les règles définies ci-dessus : si elle est limitée à **40** m² d'emprise au sol et réalisée dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite latérale ;
- La construction de piscines d'une hauteur inférieure ou égale à **0,60** mètre avec une distance minimale de **2** mètres ;
- la construction d'annexes.

Article AU 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article AU 9

Emprise au sol des constructions

Les emprises autorisées ci-dessous peuvent se cumuler sur un même terrain.

L'extension des constructions existantes prévues à l'article **AU2 2.1 et 2.5** s'effectue selon les règles suivantes :

- l'extension des constructions d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU (2 juillet 2012) est limitée à **40** m² d'emprise, l'emprise totale des constructions étant inférieure ou égale à **200** m² après extension ;
- la surface des constructions annexes ne peut dépasser **8** m² d'emprise par logement et celles des garages **40** m² d'emprise par logement ;
- L'emprise des piscines ne peut dépasser **50** m² de surface de bassin ;
- l'extension des équipements collectifs d'intérêt général : l'emprise au sol ne peut dépasser **10 %** de la superficie du terrain. Si l'équipement existant à la date d'approbation du PLU dépasse ce seuil, pour permettre la réhabilitation et l'extension dans le but de l'amélioration du confort, de l'hygiène, de la sécurité des personnes et de l'accessibilité une emprise au sol de **5 %** de la surface du terrain est autorisée ; ces **5%** s'ajoutent à l'emprise existante conservée, si la construction présente une emprise égale ou supérieure à celle définie par la règle ci-dessus ou si le projet conduit à les dépasser.
- L'emprise de l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU n'est pas réglementée.

Article AU 10

Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ou parties de construction se calcule à partir du terrain naturel avant travaux. Elle est déterminée par l'application simultanée :

- d'une hauteur maximale de façade,
- d'une hauteur maximale des constructions.

1 – Constructions nouvelles et existantes

La hauteur de tous les plans de façades se mesure ainsi :

- à partir du niveau du terrain naturel avant travaux au droit de la construction,
- jusqu'au point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture ou jusqu'au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Hauteur maximale des façades (*) : **7** mètres.

Hauteur maximale des constructions (*) : **12** mètres.

Au-delà de la hauteur maximale des façades, les constructions s'inscrivent dans un volume à **45°** à l'exception des murs-pignons. Le volume défini ci-avant n'inclut pas les lucarnes, les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles ainsi que les éléments architecturaux(*) et installations techniques (silos, élévateurs, etc.).

Lorsque des constructions existantes dépassent les hauteurs précisées ci-dessus, l'extension s'effectue dans le prolongement des hauteurs et gabarits existants.

Une augmentation de la hauteur maximale peut être autorisée pour l'isolation thermique ou phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de **0,30** mètre.

- La hauteur des installations techniques (silos, élévateurs, etc.) et des équipements techniques liés aux différents réseaux n'est pas réglementée.
- Une hauteur minimale peut être imposée pour l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ou dans un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble

2 – Constructions identifiées au patrimoine bâti d'intérêt local

L'extension des constructions s'effectue dans le prolongement des gabarits. Le volume n'inclut pas les lucarnes, les saillies traditionnelles ainsi que les éléments architecturaux.

- Pour permettre la mise en valeur d'un élément ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme situé sur le terrain ou sur un terrain contigu, une hauteur moindre des façades et constructions peut être imposée, afin d'assurer une transition avec ledit élément ou ensemble.

Article AU 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R. 421-2 du Code de l'urbanisme (volet paysager du permis de construire).

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect permettant une bonne implantation dans le site au regard notamment des constructions avoisinantes et de la végétation existante.

Constructions identifiées au patrimoine bâti d'intérêt local

Les règles relatives aux constructions identifiées au patrimoine bâti d'intérêt local au titre de l'article L.123-1-5 III 2° sont précisées dans l'annexe 5.

Article AU 12

Stationnement

1 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

1-1 Normes à respecter

Dans les limites définies aux articles L.123.1-12 et L.123.1-13 du Code de l'Urbanisme, afin d'assurer en dehors des voies* le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après :

- **Logements et chambres indépendantes** : 2 emplacements par logement ou chambre indépendante créé, dont au minimum un couvert (garage, sous-sol...).
- **Autres destinations** : non réglementé.
- **Structures d'hébergement des personnes retraitées autonomes** : 0,5 place/logement.

1-2 Modalités d'application

L'emplacement de stationnement est défini dans les définitions du présent règlement.

- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, restructuration, changement de destination, les normes édictées ci-dessus ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements en maintenant le nombre de places de stationnement existantes nécessaires aux parties du bâtiment dont la destination initiale est conservée.
- Pour les changements de destination autres que la création de logements, la suppression éventuelle des places existantes ne pourra concerner que les places dont le nombre est supérieur à la norme exigée par la destination future.

2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

2.1. Normes à respecter

Structures d'hébergement des personnes retraitées autonomes : il est exigé au minimum 0,5 m²/logement.

Article AU 13

Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations

1 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres*

Le projet développe une composition paysagère qui s'articule avec la trame arborée du secteur. Il conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes, les arbres supprimés étant remplacés.

2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantations

Des plantations arbustives ou arborées doivent être implantées autour des bâtiments d'exploitation agricole, des aires de stockage ou techniques, à l'exception des circulations, en vue de favoriser l'intégration des constructions dans l'environnement et délimiter les espaces de stockage ou aires techniques.

Les haies bocagères, talus plantés, structures végétales particulières (vergers, allées plantées) doivent être préservés dans la mesure du possible, voire régénérés.

Les arbres supprimés sont remplacés.

L'insertion paysagère des équipements techniques liés aux différents réseaux doit être assurée par le maintien des plantations existantes, dans la mesure du possible, la réalisation de plantations arbustives ou arborées.

Article AU 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas défini de possibilités maximales d'occupation du sol.