

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1 AU

La zone 1 AU 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.

Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent règlement et respecter les orientations d'aménagement spécifiques lorsqu'elles sont prévues, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

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 identique à celui de la zone U correspondante ou 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 celles des zones urbaines affectées du même indice (E : dominante habitat, A : activités, L : loisir, ...), sauf règles particulières prévues par les orientations d'aménagement spécifiques, le zonage ou le présent règlement.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

En référence à l'article L123 du Code de l'Urbanisme, le PLU « *doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, ... et du programme local de l'habitat* ».

Les opérations d'aménagement de 25 logements et plus (environ 1,25 ha à 1,4 ha) devront prévoir un taux de 21% de logements locatifs sociaux.

Les programmes opérationnels, notamment collectifs, devront donc prévoir une mixité de typologie de logements afin de répondre aux objectifs de diversité de la demande.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des dispositions générales.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet.

Sur l'ensemble de la zone :

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits dans la zone U correspondante

**ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISES
SOUS CONDITIONS**

Sont admis sous réserve que ne soient pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site conformément à celle de la zone U correspondante:

Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des dispositions générales.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet.

Sur l'ensemble de la zone :

L'aménagement et la restauration des constructions existantes avec ou sans changement de destination à usage d'habitation, ainsi que les extensions sous réserves de la préservation du caractère architectural originel.

La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes.

L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'activités ainsi que les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour y assurer la direction et la surveillance des établissements existants.

« Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent.

Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas. »

Tout projet de construction neuve ou de rénovation de bâtiments destinés à l'habitation, situé à l'intérieur de la zone de nuisance sonore de la voie ferrée Rennes Paris, classée voie bruyante de type 2 définie au plan, sera soumis aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit de l'espace extérieur...

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 :

L'urbanisation de la zone peut se réaliser en plusieurs opérations sous réserve, cumulativement :

- de respecter un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent règlement ainsi que les orientations d'aménagements spécifiques éventuelles ;
- que chaque opération soit conçue de telle manière qu'elle ne compromette pas le reste des capacités d'urbanisation de la zone tant en superficie de terrains qu'en capacité d'équipements (*réalisation de voiries et réseaux divers*).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES 1AU 3 à 1AU 14

Les règles applicables sont celles de la zone U correspondante.