

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE AU

A - Généralités

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Ces zones devront répondre aux enjeux de l'article L.121-1 du Code l'Urbanisme (mixité sociale dans l'habitat urbain et utilisation économe des espaces).

Afin de répondre aux objectifs de mixité sociale, chaque site à urbaniser (1AU et 2AU) à vocation principale d'habitat devra comporter un pourcentage minimum de 20% de logements sociaux locatifs ou en accession à la propriété sociale.

B - Composition de la zone 1AU :

La zone 1AU se compose des secteurs définis ci-après

- Le secteur 1AUc correspond au développement de la zone UC.
- Le secteur 1AUd correspond au développement de la zone UD.

C - Composition de la zone 2AU:

Le secteur 2AU se compose des secteurs définis ci-après :

- Le secteur 2AUc correspond au développement de la zone UC.
- Le secteur 2AUd correspond au développement de la zone UD.

Article AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A - Sont interdites en zone AU les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. En secteur 1AUc :

Les constructions et modes d'occupations interdits dans le secteur UC.

2. En secteur 1AUd :

Les constructions et modes d'occupations interdits en secteur UD.

B - Est interdit en zone 2AU :

En dehors de ce qui est autorisé à l'article AU2-C, tout autre aménagement ou construction.

Article AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

A - Rappels :

1. Doivent être précédée d'une déclaration préalable, l'édification d'une clôture dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L.642.1 du code du patrimoine,
2. Doivent être précédée d'une déclaration préalable, l'édification des clôtures dans une commune ou partie de la commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.
3. Doivent être précédée d'une déclaration préalable, l'édification des clôtures dans les secteurs délimités par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.
5. Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagement ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager. Les haies, éléments végétaux isolés ou talus bocagers existants répertoriés sur le document graphique seront maintenus et entretenus en tant que de besoin. Ils pourront cependant être modifiés ou déplacés à condition d'être remplacés dans des conditions similaires ou replacés en retrait dans le cas de bordure de voirie.

Les ouvrages techniques d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de sol nécessaires au fonctionnement des routes départementales.

Les ouvrages techniques d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de soi nécessaires au fonctionnement des routes départementales

B - Dispositions applicables à la zone 1AU

1. Dispositions générales :

Les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Seront autorisés, les ouvrages techniques d'intérêt général ainsi que les exhaussements et affouillements de soi nécessaires au fonctionnement des routes départementales.

2. Admissions en zone 1AU

Seront admis en zone 1AU sous réserve :

- qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile.
- qu'ils correspondent à une gestion économique de l'espace (cf. articles L 110 et L 121.10 du Code de l'Urbanisme).

- qu'ils participent d'un projet global au secteur à urbaniser, justifiant de l'impact paysager, des réseaux à créer, ..., (ce projet global devra intégrer l'ensemble du secteur, même si le projet d'urbanisation ne porte que sur une partie de la zone) :

a) Dans les secteurs 1AUc, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés dans le secteur UC.

b) Dans les secteurs 1AUd, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés en secteur UD.

Sauf raisons techniques dûment justifiées, il sera demandé pour les zones 1AUc et 1AUd, afin de favoriser une gestion économe du sol et la mixité sociale :

- une densité moyenne minimale de 15 logements à l'hectare (calculée sur le bilan foncier de référence défini par le SCOT du Trégor p110 du DOO)
- un minimum de 20 % de logements à caractère social (locatif ou accession), pour les opérations de plus de 15 logements.

Les orientations d'aménagement proposent un découpage en lot indicatif qui devra être adapté lors de la conception du projet d'aménagement afin d'assurer la préservation des zones humides et de respecter la densité demandée par le règlement écrit

C Dispositions applicables à la zone 2AU

Seront admis :

- la construction ou l'extension d'équipements ou ouvrages techniques d'intérêt collectif, - la reconstruction après sinistre des constructions existantes,

- les restaurations-et les extensions (n'excédant pas 30m² d'emprise sol) des constructions existantes.

Article AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

Il sera recherché un aménagement conforme à la définition du secteur telle qu'affiché dans les -orientations d'aménagement et les documents graphiques. Néanmoins, des adaptations pourront être réalisées lors de la conception du projet définitif sans remettre en cause les principes généraux.

Site 1AUca de Poulloupri

Sauf indication particulière portée au document graphique, les accès aux constructions se feront obligatoirement à partir de deux accès principaux, l'un en partie Nord débouchant sur la rue du Poull, l'autre en partie Sud au débouché de la rue de Poulloupri.

L'accès direct sur la route départementale n°88 est interdit.

- Une liaison piétonne pourra rejoindre la rue du Poulloupri à l'aire de retournement située en partie Sud de la zone.

Site 1AUcb du Milin, Avel

Sauf indication particulière portée au document graphique, les accès aux constructions se feront obligatoirement à partir de deux accès principaux, l'un en partie Nord donnant sur la rue de Millin Avel, l'autre en partie Sud dans le prolongement de la rue de la résistance.

Un cheminement piéton permettra de relier la future zone à vocation d'habitat à l'espace rural en partie Sud.

Site 1 Aud de Kergerwenn

Inserée dans le tissu urbain existant, cette zone devra être desservie à partir d'un accès unique débouchant sur la rue de Kerbabu. Cet accès se positionnera en partie Nord de la zone et ce afin de ne pas accentuer les risques automobiles au niveau du carrefour de Kerbabu.

Le schéma d'organisation de cette zone préconise un découpage en un minimum de 12 lots qui seront desservis par une voirie central s'achevant en aire de retournement.

L'accès direct sur la route départementale n°88 est interdit.

Site 1 Aud de Tosenn Al Lann

Sauf indication particulière portée au document graphique, l'accès principal à la zone s'effectuera à partir de la voie située au Sud.

Les talus ceinturant le site devront être préservés.

Dispositions supplémentaires concernant les routes départementales :

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé au-delà du strict alignement de la route départementale par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra être impérativement sollicité.

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les routes départementales pourra être interdite ou limitée. De même, tout aménagement sur les routes départementales devra être élaboré en association avec l'Agence Technique Départementale territoriale en charge de la gestion du domaine routier départemental.

Article AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Zone 1AUca de Poulloupri

Pour le site des Quatre Chemins, la récolte des eaux pluviales s'effectuera de façon individuelle pour chaque lot par le biais d'une cuve enterrée.

Articles AU4 à AU5

1. zones 1AU :

1. Les dispositions prévues pour le secteur UC sont applicables aux secteurs 1AUc

2. Les dispositions prévues pour le secteur UD sont applicables aux secteurs 1AUd.

2. zones 2AU :

1. Les dispositions prévues pour le secteur UC sont applicables aux secteurs 2AUc