

PLAN LOCAL D'URBANISME

DM.EAU

La Chauvellerie
35 150 Janzé
02 99 47 65 63 / p.bernard@dmeau.fr
<http://www.dmeau.fr/>



AMETER

227 rue de Châteaugiron
35 000 Rennes
02 99 26 15 95 / contact@ameter.fr
<http://www.ameter.fr/>



ANTAK - ARCHITECTES DU PATRIMOINE

15 rue des États
44 000 Nantes
02 40 89 01 95
contact@antak.fr



AGENCE PODER

Route Pontorson / BP 19
50 240 Saint James cedex
02 33 48 91 77
caroline.poder@wanadoo.fr



ARCHIPOLE URBANISME ET ARCHITECTURE

Lillion / Route de Sainte-Foix / BP 79 124
35 091 RENNES cedex 9
02 99 31 77 55 / urba@archipole.fr
<http://www.archipole.fr/>



➔ Règlement

- Révision approuvée le 7 octobre 2019
- Modification simplifiée n°2 approuvée le 3 avril 2023

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
NOTE LIMINAIRE	4
TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....	7
DISPOSITIONS GENERALES	8
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	33
CHAPITRE I - ZONE UC.....	37
CHAPITRE II - ZONE UE.....	53
CHAPITRE III - ZONE UL	67
CHAPITRE IV - ZONE UA	77
CHAPITRE V - ZONE UP	89
CHAPITRE VI - ZONE UZA	102
SOUS-CHAPITRE VI-a - ZONE UZAA	107
SOUS-CHAPITRE VI-a - ZONE UZAE	129
SOUS-CHAPITRE VI-a - ZONE UZAN	139
CHAPITRE VII - ZONE UZB	147
SOUS-CHAPITRE VII-a - ZONE UZBL.....	151
SOUS-CHAPITRE VII-b - ZONE UZBD	163
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	173
CHAPITRE I - ZONE 1AU.....	177
CHAPITRE II - ZONE 2AU.....	183
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	187
CHAPITRE I - ZONE A	191
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	201
CHAPITRE I - ZONE N	205

TITRE VI ANNEXES	215
ANNEXE I - ESPACES BOISES CLASSES	218
ANNEXE II - EMPLACEMENTS RESERVES	222
ANNEXE III - ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE	226
ANNEXE IV - SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES	228
ANNEXE V - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	230
ANNEXE VI - LISTE DES ESPECES INVASIVES	234
ANNEXE VII - TRAITEMENT DES LIMITES PARCELLAIRES.....	240

NOTE LIMINAIRE

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

- Article 1 :** Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits.
- Article 2 :** Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Article 3 :** Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques
- Article 4 :** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 5 :** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 6 :** Emprise au sol des constructions
- Article 7 :** Hauteur des constructions
- Article 8 :** Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Article 9 :** Réalisation d'aires de stationnement
- Article 10 :** Espaces libres et plantations
- Article 11 :** Performances énergétiques et environnementales

Section III - Equipement et réseaux

- Article 12 :** Accès et voirie
- Article 13 :** Desserte par les réseaux
- Article 14 :** Infrastructures et réseaux de communications électroniques

La section I définit ce qui est interdit ou soumis à conditions spéciales.

La section II définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

La section III définit les accès et réseaux.

Le contenu de chaque règlement de zone est fixé en fonction :

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger...).
- des équipements existants.
- des volontés d'aménagements.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Ce Règlement est établi conformément aux articles R. 151-9 à R. 151-50 du Code de l'Urbanisme.

Il est composé du présent Règlement et du Plan de zonage.

Note : sauf indication contraire, les articles faisant références à un code renvoient au Code de l'Urbanisme.

Article 1 **Champ d'application**

Le présent Règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à la totalité du territoire de la commune.

Article R. 151-9

« Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9. »

Article R. 151-10

« Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents.

Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1. »

Article R. 151-11

« Les règles peuvent être écrites et graphiques.

Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.

Tout autre élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse. »

Article 2 **Portée respective du présent Règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols**

1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent au Règlement National d'Urbanisme (articles R. 111-2 à R. 111-30 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles suivants, qui restent applicables :

- **L'article R. 111-2** qui prévoit que *« le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »*
- **L'article R. 111-4** qui prévoit que *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »*

- **L'article R. 111-20** qui prévoit que « Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département. »
- **L'article R. 111-21** qui prévoit que « La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.
La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction. »
- **L'article R. 111-22** qui prévoit que « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »
- **L'article R. 111-23** qui prévoit que « Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :
1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
4° Les pompes à chaleur ;
5° Les brise-soleils. »
- **L'article R. 111-24** qui prévoit que « La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.
L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme. »
- **L'article R. 111-25** qui prévoit que « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

- **L'article R. 111-26** qui prévoit que « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

2. Les articles législatifs suivants du Code de l'Urbanisme restent également applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme :

- **L'article L. 102-13 :** Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

- **L'article L. 153-11 :** A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.
- **L'article L. 424-1 :** L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11, L. 311-2 et L. 313-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

- 1) Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération
- 2) Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités
- 3) Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande

d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

- **L'article L. 421-6** : Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

- **Les articles L. 111-6 à L. 111-10** : En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

- L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :
 - 1) Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - 2) Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - 3) Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
 - 4) Aux réseaux d'intérêt public.
- Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.
- Dans les communes dotées d'une carte communale, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.
- Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.

3. Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des autres législations.

3.1 Se superposent aux règles du PLU :

- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées dans les Annexes du PLU (articles L. 151-43 et R. 151-51 du Code de l'Urbanisme).
- Les dispositions des articles L. 104-1 à L. 104-3 du Code de l'Urbanisme valant Loi d'Aménagement et d'Urbanisme au sens des articles L. 131-1 à L. 131-7 dudit Code.
- Les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 Juillet 1991 dite « Loi d'Orientation pour la Ville » et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 Janvier 1992 dite "Loi sur l'Eau" et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 Janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 Février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages, et ses décrets d'application.
- La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995
- La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie n°96-1236 du 30 décembre 1996,
- Les dispositions de la loi n° 2000.1208 du 13 décembre 2000 dite "Loi Solidarité et renouvellement urbain" et ses décrets d'application,
- La loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage n° 2000-614 du 20 décembre 2002
- Les dispositions de la loi n° 2003.590 du 2 juillet 2003 dite "Loi Urbanisme et Habitat" et ses décrets d'application,
- Les dispositions de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA) du 30 décembre 2006 et ses décrets d'application,
- La loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 et ses décrets d'application,
- Les lois d'orientation et de modernisation agricole des 9 juillet 1999 et 27 juillet 2010,
- Les dispositions des lois "Grenelle" du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010.
- La loi de « modernisation de l'agriculture et de la pêche » (MAP) du 27 juillet 2010,
- La loi pour un « accès au logement et un urbanisme rénové » (ALUR) du 24 mars 2014,
- La loi « d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt » (LAAAF) du 13 octobre 2014,
- La loi pour « la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques », (loi Macron) du 6 août 2015,
- Les dispositions des articles L. 142-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- Les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- Les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé.
- Les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

3.2 S'ajoutent aux règles du PLU :

Toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières et notamment : code civil, code rural, code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire, code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure...

3.3 Sites archéologiques :

Aux termes de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, toutes découvertes fortuites doivent être signalées au Service Régional de l'Archéologie - 6, rue du Chapitre 35 044 Rennes cedex - Tél. 02 99 84 59 00.

L'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : « *Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations* ».

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code pénal) se résume comme suit :

"Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322".

Voir les Annexes du présent Règlement.

Le tableau et la carte identifiant les sites archéologiques figurent en annexe du présent PLU.

Article 3 Division du territoire en zones

Le présent Règlement comporte :

- des règles générales applicables sur tout le territoire de la commune,
- des règles particulières à chaque zone précisant les affectations prépondérantes de ces zones et les modalités de leur occupation.

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières qui incluent notamment les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer, ainsi que les Emplacements Réservés.

1. Les zones urbaines dites « zones U » auxquelles s'appliquent les dispositions des différents Chapitres du Titre II du présent Règlement et qui sont délimitées au Plan de zonage.

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles sont divisées en plusieurs zones repérées par l'indice **U** :

- la zone centrale **UC** qui comporte :
 - le secteur **UCa** correspond à la centralité la plus dense de la ville de Châteaugiron,
 - le secteur **UCb** est lié à la partie moins dense du centre-ville de Châteaugiron,
 - le secteur **UCc** est lié aux centralités d'Ossé, de Saint-Aubin du Pavail et de Veneffles.
- la zone d'extension **UE** qui comporte :
 - le secteur **UEa** correspond aux extensions autour des centres,
 - le secteur **UEb** est repéré pour développer le commerce en circuit court.
- la zone d'équipements, et d'activités de sports, de plein air et de loisirs **UL** qui comporte :
 - le secteur **ULa** correspond aux équipements, et aux activités de sports, de plein air et de loisirs,
 - le secteur **ULb** correspond au camping intercommunal.

- la zone d'activités **UA** qui comporte :
 - le secteur **UAa** destiné à l'accueil d'activités (industrie, artisanat, bureaux, entrepôt) et de services,
 - le secteur **UAb** destiné à l'accueil de commerces et de services, et d'activités (artisanat, bureaux, entrepôt).
- la zone dédiée aux secteurs en mutation **UP** qui comporte :
 - le secteur **UPa** correspond aux secteurs les plus denses,
 - le secteur **UPb** correspond aux secteurs moins denses.
- la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de la Perdriots **UZA** qui se compose de :
 - la zone **UZAA**,
 - la zone **UZAE**,
 - la zone **UZAN**,
- la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de l'Yaigne **UZB** qui se compose de :
 - la zone **UZBL**,
 - la zone **UZBD**.

2. Les zones à urbaniser dites « zone AU » auxquelles s'appliquent les dispositions des différents Chapitres du Titre III du présent Règlement et qui sont délimitées au Plan de zonage.

Elles correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone **AU** ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, et que des Orientations d'Aménagement et de Programmation et, le cas échéant, le Règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 de Programmation et, le cas échéant, le Règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone **AU** n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU comportant notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone.

Les zones **AU** sont divisées en deux types de zones :

- Les espaces immédiatement constructibles repérés par l'indice **1AU** qui comporte :
 - le secteur **1AUEa** correspond aux extensions urbaines à vocation résidentielle,
 - le secteur **1AUL** dédié aux équipements, et aux activités de sports, de plein air et de loisirs,
 - le secteur **1AUAA** destiné à l'accueil d'activités (industrie, artisanat, bureaux, entrepôt) et de services,
 - les secteurs de mutation **1AUPa** et **1AUPb**,
 - les secteurs **1AUZBL** et **1AUZBD** liés à la ZAC de l'Yaigne.
- Les espaces nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles repérés par l'indice **2AU** qui comporte :
 - le secteur **2AU** correspond aux futurs secteurs résidentiels,
 - le secteur **2AUA** lié au développement économique.

3. Les zones agricoles dites « zones A » auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV du présent Règlement et qui sont délimitées au Plan de zonage.

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole repérée par l'indice **A**, comporte les secteurs suivants :

- le secteur **Aa** correspond aux secteurs agricoles,
- le secteur **Ab** lié à la proximité d'un centre équestre,
- le secteur **As** lié à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

4. Les zones naturelles et forestières dites « zones N » auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V du présent Règlement et qui sont délimitées au Plan de zonage.

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone naturelle et forestière repérée par l'indice **N**, comporte les secteurs suivants :

- le secteur de protection de la nature **Na**,
- le secteur **Ne** lié à la qualité du paysage,
- le secteur **Nb** lié à l'activité agricole,
- le secteur **NL** lié aux sports et aux loisirs.

5. Les Espaces Boisés Classés (article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurant au Plan de zonage, font l'objet de dispositions spéciales énoncées au **Titre VI, Annexe I du présent Règlement**.

6. Les emplacements réservés (article L. 151-41 1° et 2° du Code de l'Urbanisme)

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts font l'objet de dispositions spéciales énoncées au **Titre VI, Annexe II du présent Règlement**.

7. Les éléments de paysage et de patrimoine (article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme)

Les éléments de paysage et de patrimoine à protéger font l'objet du **Titre VI, Annexe III du présent Règlement**.

8. Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme)

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées **Titre VI, Annexe IV du présent Règlement**.

Article 4

Définitions

Activités de diversification de l'activité agricole

Les activités de diversification de l'activité agricole doivent rester accessoires à l'activité principale et ne doivent pas la remettre en cause. Elles sont par exemple :

- l'accueil à la ferme (accueil de groupes, de scolaires, de familles, attirés par la découverte de la vie d'une exploitation ; l'accueil se pratique tant à la journée (salles de réception ou de conférence) que sous la forme d'hébergement (gîtes d'étape, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, campings, logements étudiants dans le cadre d'un campus vert) voire de restauration (ferme-auberge)),
- la transformation de produits de l'exploitation (abattage, préparations culinaires, conditionnement),
- la vente directe des produits de l'exploitation assortie ou non de la transformation,

- la production d'énergies renouvelables comme par exemple le photovoltaïque en toiture, le bois énergie,
- ...

Alignement

Dans le présent Règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Pour bénéficier de règles qui leur sont propres, le présent Règlement distingue deux types d'« annexes » :

- les « constructions annexes » qui sont détachées de la construction principale,
- les « constructions secondaires » qui sont accolées à la construction principale.

Attique

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait des façades sur rue et arrière. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) exprime le rapport entre l'emprise au sol* des constructions sur un terrain* donné et la surface de ce terrain*.

$$\text{CES} = \frac{\text{Surface emprise au sol* des constructions}}{\text{Surface du terrain*}}$$

Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

Les constructions visées par le Règlement sont celles soumises à l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit des travaux, construction, équipement, entrant dans le champ d'application du permis de construire, à destination d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations.

En particulier, deux constructions, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de l'emprise au sol* au sens de l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme.

Construction à caractère patrimonial

Sont considérées comme constructions à caractère patrimonial pour bénéficier de certaines règles spécifiques :

- les constructions protégées par l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme repérées au Plan de zonage (le « Patrimoine architectural »),
- les constructions dont les murs extérieurs sont en pierre ou en terre sur 75 % minimum de leur surface. Ces constructions ne relèvent pas nécessairement de l'article L. 151-19.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction-îlot

Une construction est considérée comme formant une construction-îlot lorsqu'elle est implantée sur un terrain entouré entièrement de voies routières (publiques ou privées) ou d'emprises publiques (chemins piétonniers, voies cyclables ou mixtes piétons / cycles, espaces verts, aires de jeux...) et qui, par conséquent, ne possède ni limites latérales, ni fond de parcelle. C'est pourquoi les règles de l'article 4 des règlements de zones ne sont pas applicables à une construction-îlot.

Destinations et sous-destinations

L'arrêté du 10 Novembre 2016 a défini les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme en application des articles R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 du code de l'urbanisme. En résumé :

Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Habitation

- Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.

Commerce et activités de service

- Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- Hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.
- Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
- Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Eléments architecturaux

Sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures tels que portiques, auvents (hors éléments agricoles type stabulation...), bandeaux, débords de toiture de 50 cm maximum, protection solaire, balcons de 1,2 mètre de profondeur maximum, terrasses... ne créant pas de surface de plancher*.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Etages droits et combles

Sont considérés comme formant un étage droit, tous niveaux dont les murs ont une hauteur égale ou supérieure à 1,25 mètre au-dessus du plancher fini.

Il en sera de même dans le cas de combles brisés ou à la Mansart lorsque la ligne de bris (intersection de deux pentes d'un même versant de toiture), mesurée à l'intérieur du logement, sera située à une hauteur égale ou supérieure à 1,25 mètre au-dessus du plancher fini.

Lorsque les hauteurs définies ci-dessus seront inférieures à 1,25 mètre, il sera considéré que nous sommes en présence de combles.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteurs

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. En particulier, les volumes associés aux cages d'escalier ou aux ascenseurs ne sont pas soumis aux règles de hauteur des règlements de zones.

En cas de terrain en pente (8% et plus), les façades des constructions sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 mètres de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Limites latérales :

Les limites latérales d'un terrain correspondent aux limites séparatives*, exception faites des fonds de parcelle*.

Fond de parcelle :

Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction.

Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire ou situés à l'angle de 2 rues, pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

Une limite pour laquelle doivent être appliquées, en premier lieu, les prescriptions de l'article 3 des règlements de zones, ne peut se voir attribuer le caractère de fond de parcelle.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Lotissements anciens

Dans les 5 ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions

spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du PLU intervenues postérieurement au permis d'aménager (article L. 442-14 du Code de l'Urbanisme).

Mur-pignon

Un mur-pignon correspond dans le cas d'une construction ayant une toiture à deux pans, à une façade supportant les éléments de charpente (pannes, panne faîtière), par opposition au mur gouttereau qui supporte un chéneau ou une gouttière.

Permis de construire valant division

Conformément aux dispositions de l'article R. 431-24 du code de l'urbanisme, un permis de construire valant division est une opération portant sur la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs constructions dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet.

Pièces principales

En référence à l'article R. 111-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les pièces principales sont constituées des seules pièces destinées au séjour ou au sommeil, à l'exclusion de toutes autres pièces qui constituent soit des pièces de service (cuisine...), soit des dépendances (buanderie...).

Suivant son positionnement et sa relation avec le bâti auquel elle s'accolle, une véranda pourra être soit considérée comme une pièce principale, soit comme une pièce de service.

Retrait

La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives (articles 3 et 4 des règlements de zone) s'applique au nu de la façade concernée, c'est-à-dire hors éléments de construction en saillie de la façade tels que les saillies traditionnelles* et les éléments architecturaux*... ne créant pas de surface de plancher* et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation des piétons, véhicules...).

Ruines

Sont considérées comme ruines les constructions dont les murs extérieurs sont présents sur moins de 75 % de leur surface d'origine.

Saillies traditionnelles

Toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction tels que les seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps, oriel, marquises...

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Unité foncière, propriété ou terrain

Est considéré comme unité foncière, propriété ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un Espace Boisé Classé. En revanche, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale ne sont pas comptabilisées dans le calcul de la surface du terrain.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

S'il est prévu un emplacement réservé pour aménagement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations des constructions.

Article 5 Adaptations mineures

En application des dispositions de l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le PLU peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 6 Ouvrages spécifiques

L'ensemble des dispositions du règlement de chaque zone (implantation, prospect, hauteur, emprise au sol...) ne sont pas applicables aux installations, constructions et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics construits par des administrations ou établissements publics et assimilés (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, aire de covoiturage, château d'eau, pylône, transformateur...) ni aux installations de production et/ou d'utilisation d'énergies renouvelables. Les travaux d'entretien, de maintenance, de réparation ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou technique.

Les affouillements et les exhaussements du sol, quelle que soit leur profondeur ou leur hauteur, sont autorisés pour l'ensemble de ces installations, équipements et ouvrages techniques.

Les règles des Dispositions Générales s'appliquent, notamment dans les zones humides, les zones inondables...

Article 7 Droit de reconstruction à l'identique

L'article L. 111-15 du code de l'urbanisme dispose que :

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

La reconstruction des bâtiments détruits ou démolis est autorisée nonobstant les dispositions du règlement de chaque zone, sous réserve des emprises et volumes initiaux.

Article 8 **Application du Règlement aux parcelles issues de la division**

Article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. ».

Article 9 **Relation entre le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Le présent PLU utilise deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont les périmètres figurent au Plan de zonage pour rappeler que des OAP s'y appliquent :

- les « *Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteurs* » (article R. 151-6 du Code de l'urbanisme),
- les « *Orientations d'Aménagement et de Programmation liées au patrimoine* » (article R. 151-7 du Code de l'urbanisme).

Certaines orientations figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteurs concernent l'ensemble de la commune. Ainsi, il est précisé que « *Pour éviter l'éparpillement du **commerce alimentaire**, le changement de destination vers ce type de commerce n'est autorisé que dans les secteurs **UEb/UAb** et dans les « Périmètres de centralité urbaine » figurant au Plan de zonage.* ».

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU définissent les principes avec lesquels les futurs projets devront être compatibles. Les dispositions du présent Règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol.

Article 10 **Site Patrimonial Remarquable (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine)**

Pour assurer la préservation et la mise en valeur de son patrimoine, la commune historique de Châteaugiron a élaboré une Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAU). Ce document datant de 1988, la commune a décidé de transformer la ZPPAU en Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Cette procédure a été approuvée par le conseil municipal le 7 Octobre 2019.

La loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 (JO du 8 juillet) relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine (loi LCAP) classe les AVAP en Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR).

Une partie du territoire communal est concernée par un Site Patrimonial Remarquable. Un SPR constitue une Servitude d'Utilité Publique. Tout projet (construction, aménagement, rénovation...) devra respecter le présent Règlement du PLU, ainsi que les prescriptions du SPR figurant dans les Annexes du PLU. En cas de conflit entre ces deux règles, celles issues du SPR prévalent sur celles du PLU.

Article 11 **Rénovation pour une isolation thermique ou phonique par l'extérieur**

Dans le cas de rénovation pour créer une isolation thermique ou phonique par l'extérieur d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, un dépassement des règles des zones pourra être autorisé dans les limites suivantes :

- **Articles 3 :** un dépassement de 30 centimètres maximum par rapport aux voies* et emprises publiques*, sous réserve notamment de ne pas rompre une unité architecturale ou urbaine, de ne pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial et architectural de la construction ou de ne pas gêner

la circulation (notamment si la largeur du trottoir permet le déplacement de personne à mobilité réduite). En cas de non-respect de l'une de ces réserves, pour pouvoir bénéficier de la "règle alternative" précitée, des adaptations du projet pourront être imposées comme par exemple interdire la réalisation d'une isolation entre le sol et le haut du rez-de-chaussée.

- **Articles 4 :** un dépassement de 30 centimètres maximum par rapport aux limites séparatives, sous réserve notamment de ne pas créer une emprise irrégulière sur les terrains voisins, de ne pas rompre une unité architecturale ou urbaine, de ne pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial et architectural de la construction.
- **Articles 6 :** l'emprise au sol* générée par le dépassement de 30 centimètres maximum nécessaires pour la rénovation thermique ou phonique des constructions existantes ne sera pas prise en compte dans le calcul des emprises au sol des règles de zone.
- **Articles 7 :** un dépassement de 30 centimètres maximum des hauteurs imposées ou de la construction existante si sa hauteur dépasse déjà les règles, sous réserve notamment de ne pas rompre une unité architecturale ou urbaine et de ne pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial et architectural de la construction.

Article 12 **Marges de recul**

Lorsque le Plan de zonage fait apparaître un emplacement réservé pour voie ou espace public, l'application des règles des articles 3 et 4 des règlements de zones se fait à partir de la limite de l'emplacement réservé.

Si le Plan de zonage mentionne une distance minimale à respecter liée à une marge de recul, cette distance se substitue à celle figurant dans les articles 3 et 4 des règlements de zones.

Règles générales

Sont interdits dans les marges de recul portées au Plan de zonage :

- toute construction nouvelle, y compris les constructions annexes isolées.

Y sont autorisés

- a) les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations-services, aire de repos...),
- b) les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (installations des services de secours et d'exploitation),
- c) les réseaux d'intérêt public et leur support,
- d) l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes réalisée dans leur prolongement, sans avancée vers la voie. Si le changement de destination est autorisé, cela est précisé à l'article 2 du règlement des zones concernées. Toutefois, une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

Règles particulières

1. Le Règlement de voiries départementales

En plus des règles générales et dans les marges de recul portées au Plan de zonage du PLU s'applique le Règlement de la voirie départementale. En particulier, celui-ci classe les **RD 463**, **RD 92** et la **RD 34** (partie ouest) en catégorie **C** (autres routes d'intérêt départemental et d'intérêt économique).

Les marges de recul sont des zones non aedificandi mesurées depuis l'axe de la voie.

Dans la zone de marge de recul, l'extension des constructions existantes est autorisée sous réserve d'être implantée dans l'alignement de la construction existante côté route départementale. Le changement de destination des constructions existantes est également autorisé, y compris lorsque le projet a pour objet la création d'un (de) nouveau(x) logement(s), sous réserve du respect de l'article 2 du règlement de la zone concernée.

2. Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant de ces installations dans les conditions fixées par ce décret.

3. Réseau de transport d'énergie électrique (voir la servitude I4 portée au Plan de Servitudes figurant dans les Annexes du présent PLU)

Les projets de construction, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à ENEDIS, pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

4. Conduites principales de transport de gaz

Les Servitudes d'Utilité Publique de type I3 sont instituées dans trois zones d'effets générés par les phénomènes dangereux susceptibles de se produire sur les canalisations de transport de gaz. Cette servitude s'impose au PLU ; pour plus de détail, voir la servitude I3 portée au Plan de Servitudes figurant dans les Annexes du présent PLU.

5. Réseaux de transport ferroviaire

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres comptés par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire de la Ligne à Grande Vitesse ; cette distance est réduite à 25 mètres pour les autres constructions.

Article 13**Inter-distances entre exploitations agricoles et tiers**

Les constructions devront respecter une distance minimale de 100 mètres entre les constructions d'exploitation et installations agricoles, et des constructions occupées par un tiers (y compris une autre exploitation) et réciproquement.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas l'inter-distance de 100 mètres définie ci-dessus pourront être autorisées sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance existante.

Les changements de destination des tiers aux exploitations agricoles devront respecter une distance minimale de 100 mètres entre les constructions d'exploitation et installations agricoles, et des constructions occupées par un tiers.

Les changements de destination des exploitations agricoles vers une destination tiers devront respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport aux constructions d'exploitation et installations agricoles des autres exploitations agricoles. De plus, pour les constructions se trouvant à plus de 250 mètres des zones **U** et **AU** figurant au Plan de zonage, ce changement de destination ne pourra s'effectuer que 2 ans après la cessation de l'activité agricole.

Dans le secteur Ab uniquement, le recul de 100 mètres des quatre précédents paragraphes est remplacé par le recul imposé par le Règlement Sanitaire Départemental s'il autorise une implantation à une distance inférieure à 100 mètres.

Article 14**Classement sonore des infrastructures de transports terrestres – Zones de bruit**

A l'intérieur des bandes de nuisances sonores figurant dans les Annexes du PLU, les constructeurs doivent prévoir une isolation acoustique de leurs façades correspondant aux dispositions de l'arrêté du 17 Novembre 2000 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

Article 15 **Itinéraires doux**

Le Plan de zonage fait apparaître les « **Tracés indicatifs de chemin ou liaisons douces existants** » qui devront être préservés ou à défaut, dont la continuité devra être assurée. Les « **Tracés indicatifs de chemins ou liaisons douces à créer** » figurant au Plan de zonage devront être réalisés.

Article 16 **Secteurs soumis au risque d'inondation**

Tous travaux ou aménagements projetés dans une « *Zone inondable* » délimitée au Plan de zonage, notamment au niveau du cours d'eau de l'Yaigne et par le Plan de Prévention des Risques d'inondations (PPRI) Seiche - Ise approuvé par arrêté préfectoral en date du 10 décembre 2001, doivent obligatoirement respecter les dispositions suivantes :

- Veiller à ce que soit interdite toute nouvelle construction dans les zones inondables soumises aux aléas les plus forts,
- Contrôler strictement l'extension de l'urbanisation, c'est-à-dire la réalisation de nouvelles constructions dans les zones d'expansion des crues,
- Éviter tout remblaiement ou tout endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection de lieux fortement urbanisés.
- Toute construction nouvelle y est interdite, de même que les sous-sols et les remblais.
- Les murs de clôture peuvent être autorisés sous réserve qu'ils ne gênent pas le libre écoulement des eaux de crues et de ruissellement.
- Dans le cas d'extensions, améliorations ou surélévations, celles-ci seront autorisées sous réserve que :
 - les travaux ne permettent pas de création de logement nouveau,
 - un niveau refuge d'au moins 20 m² à l'abri des plus hautes eaux connues soit prévu ou existe,
 - l'emprise au sol n'excède pas 20 m² supplémentaires par rapport à la surface à la date d'approbation du présent PLU,
 - la face inférieure des planchers des pièces habitables soit établie à une cote supérieure d'au moins trente centimètres (30 cm) à la cote des plus hautes eaux connues ; les parties des locaux situées au-dessous des plus hautes eaux ne doivent contenir aucun compteur à eau, gaz ou électricité, ni aucune installation des chaudières, moteurs, machines fixes dont les détériorations en cas d'inondations pourraient créer une situation dangereuse.

Article 17 **Les zones humides (L. 151-23)**

Les zones humides sont représentées au Plan de zonage par une trame spécifique identifiée au titre de la loi Paysage (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) et renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes déclinées ci-après, en application de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme, de l'article L. 212-3 du Code de l'environnement ainsi que du SDAGE du bassin Loire Bretagne.

Les zones humides doivent être préservées et protégées. Par conséquent, toute occupation du sol ou tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, le drainage et les constructions de toute nature.

Seuls sont autorisés les travaux liés à l'entretien, la conservation et la réhabilitation des zones humides, ainsi que les travaux relatifs à la sécurité des personnes. Les ouvrages légers nécessaires à la valorisation et à la découverte d'un site pourront également être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation de la zone humide et de ne pas modifier le régime hydraulique des terrains.

Une zone humide étant un milieu vivant et donc évolutif, l'inventaire des zones humides ne peut pas être définitif, ni exhaustif. Les mesures de préservation et de protection prévues par le présent règlement doivent donc s'appliquer non seulement aux zones humides inventoriées, mais aussi à

celles susceptibles d'être découvertes ultérieurement (lors d'une intervention dans un terrain par exemple). Effectivement, la police de l'eau s'applique sur toutes les zones humides y compris celles qui n'auraient pas été recensées.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires telles que prévues par le SDAGE Loire-Bretagne doivent alors respecter les conditions suivantes :

- La restauration de zones humides fortement dégradées est prioritairement envisagée : la récréation n'est envisagée que lorsqu'aucune zone humide à restaurer n'a pu être identifiée et faire l'objet de la mesure compensatoire,
- La mesure compensatoire s'applique sur une surface au moins égale à la surface de la zone humide impactée/détruite et en priorité sur une zone humide située dans le même bassin versant et équivalente sur le plan fonctionnel et en qualité de la biodiversité ; A défaut la compensation portera sur une surface égale à au moins 200% de la surface, sur le même bassin versant de la masse d'eau ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité,
- La gestion et l'entretien de la zone humide restaurée/recréée sont envisagés sur le long terme et les modalités sont précisées par le pétitionnaire dans son dossier réglementaire.

Article 18 **Les cours d'eau (L. 151-23)**

Le Plan de zonage du PLU identifie les cours d'eau inventoriés sur la commune. Afin de les protéger et de conserver les fonctions écologiques, les constructions devront respecter un recul minimum définit à partir de l'axe des cours d'eau :

- 5 mètres en zone **AU**,
- 10 mètres en zones **A** et **N**,

Il n'est pas imposé de recul minimum en zone **U**.

Toutefois, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU comprises dans cette bande inconstructible, les extensions sont autorisées, à condition qu'elles s'inscrivent en continuité de la construction existante, et sans se rapprocher des cours d'eau.

Les « *Ouvrages spécifiques* » définis dans les Dispositions générales, ne sont pas concernés par l'inconstructibilité autour des cours d'eau.

Article 19 **Les Espaces Boisés Classés (L. 113-1)**

Les **Espaces Boisés Classés (EBC)** à conserver, à protéger ou à créer sont repérés au Plan de zonage du PLU et sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L. 113-2 du code de l'urbanisme rappelées dans l'Annexe n°1 du présent Règlement.

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements à l'exception des constructions et installations nécessaires à la gestion forestière et sous réserve de justifier qu'ils ne compromettent pas la protection des boisements.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent PLU.

En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction ou d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement, permis d'aménager) devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. De ce fait, un recul pourra être imposé.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent PLU sauf exceptions, conformément à la réglementation en vigueur.

Article 20 **Les éléments bocagers (L. 151-23)**

Le Plan de zonage du PLU identifie les haies bocagères et alignements d'arbres inventoriés sur la commune et les représente par une trame spécifique identifiée au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Les haies et alignements d'arbres existants seront maintenus dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes, excepté dans l'emprise d'une voie nouvelle, d'une liaison douce ou d'un accès à un terrain.

Tous travaux ayant pour effet de supprimer ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R. 421-23-h du code de l'urbanisme ou toute autre autorisation d'urbanisme.

La délivrance de l'autorisation du droit des sols est subordonnée :

- aux principes de préservation du maillage bocager pour améliorer la qualité de l'eau, assurer la gestion hydraulique, protéger les paysages et préserver la biodiversité ;
- à la mise en place de mesures compensatoires.

Les mesures compensatoires consisteront en la reconstitution d'un linéaire au moins identique en quantité (en mètre), et d'un intérêt environnemental à minima équivalent (sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité) et seront à la charge du demandeur.

Article 21 **La Trame Verte et Bleue**

La Trame Verte et Bleue composée de continuités écologiques regroupe les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés sur le territoire.

Dans la « *Trame Verte et Bleue* » (TVB) repérée au Plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, les aménagements et constructions autorisés dans les règlements de zones doivent permettre de maintenir les continuités écologiques :

- Dans les zones **N** et **A**, les constructions autorisées par la zone prendront en compte des mesures garantissant le maintien de la biodiversité et de la circulation des espèces sauvages (préservation des lisières, perméabilité des clôtures...). Les mesures compensatoires liées aux éléments bocagers seront de préférence réalisées dans cette trame afin de renforcer le bocage existant.
- Dans les zones **U** et **AU**, les continuités écologiques devront être préservées par des aménagements spécifiques les intégrant (haies, fossés, ouvrages faune, espaces verts continus, perméabilité des clôtures...).

La réalisation de bassins de régulation des eaux pluviales dans les trames vertes et bleues est autorisée.

Article 22 **Les plantes invasives**

Afin de lutter contre les espèces invasives, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine approuvé par l'arrêté préfectoral du 2 juillet 2015 a établi une liste des espèces invasives qui figure à titre d'information en annexe du présent Règlement sous la forme d'un tableau. Les espèces qui y sont inventoriées en priorité 1 sont interdites ; celles figurant en priorité 2 sont déconseillées.

Article 23 **Le patrimoine architectural et urbain**

Plusieurs mesures visent à protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain.

- Les constructions, installations ou travaux ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'élément protégé.

- **Les centres anciens** (la zone **UC** repérée au Plan de zonage) sont des ensembles urbains qu'il convient de sauvegarder. Tout projet devra concourir à la préservation de ses qualités ou à leur mise en valeur.
Les projets d'intérêt général de requalification urbaine devront privilégier la conservation de ce patrimoine et son réaménagement.
- **Les constructions à caractère patrimonial*** sont à conserver ou à restaurer. Seules les démolitions nécessaires à la mise en valeur de la construction ou pour un état de ruine* constaté peuvent être autorisées.
- **Les travaux d'extension et d'aménagement** sur les constructions à caractère patrimonial* sont autorisés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques culturelles ou historiques desdites constructions ou qu'ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de la construction. Ces travaux devront se faire en harmonie avec le caractère urbain environnant et tenir compte notamment des implantations, gabarits, couvertures, rythmes et compositions des ouvertures, matériaux et teintes...
Lorsqu'une restauration est entreprise, l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés devront être en accord avec l'architecture.
Les travaux visant à favoriser la diminution des dépenses énergétiques ne sont autorisés que dans le respect des qualités du patrimoine et du paysage urbain.
- **Le « Patrimoine architectural » identifié au Plan de zonage au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et situé en zones A et/ou N.**
 - **Les matériaux**
La nature et la mise en œuvre des matériaux conserveront ou restitueront, dans le domaine du possible, les techniques anciennes de la période de construction. Tout autre matériau ou mise en œuvre devra prouver le respect et la compatibilité avec la construction, son architecture, son histoire et ses matériaux.
 - **Les aménagements nouveaux**
Les aménagements nouveaux doivent se faire dans le respect de l'architecture traditionnelle. Les surélévations, modifications de volume peuvent être refusées si les dispositions proposées sont susceptibles de porter atteinte à l'intégrité des volumes ou à la qualité de la composition architecturale ou si le projet est contraire à la simplicité des volumes existants.
 - **Les toitures**
Les toitures sont de préférence en ardoises naturelles.
 - **Les percements**
Les percements nouveaux sont limités et doivent respecter l'ordonnancement de la façade principale.
Les gerbières existantes sont à préserver.
Les percements en couverture doivent être limités à des châssis de toit de petite dimension. Ils sont à éviter en façade principale, ainsi que les vérandas.
La création de toute autre lucarne est possible à condition qu'il s'agisse de gerbière, respectant la volumétrie traditionnelle.
 - **Les murs**
Les murs de façades en pierres doivent être mis en valeur. Ils peuvent être légèrement enduits, de préférence à la chaux naturelle et à fleur de moellons ou simplement rejointoyés.
Les murs de façades en terre et soubassement en pierre doivent être mis en valeur. Ils peuvent être enduits à la chaux naturelle. Le soubassement est de préférence rejointoyé pour laisser les pierres apparentes. Les murs de façade en pierre peuvent être légèrement enduits, de préférence à la chaux naturelle et à fleur de moellons ou simplement rejointoyés.
Concernant les autres murs, les enduits sont talochés, lissés ou légèrement grattés. Sont exclus, les enduits d'aspect "rustiques", grossiers, écrasés ou à effet de zébrures.

- **Les éléments de modénatures**

Les éléments de modénatures (encadrements et chaînages d'angle, les corniches...) doivent être préservés et sont laissés apparents lorsqu'ils sont en pierre ou en brique (ni peints, ni enduits).

- **Les extensions et annexes**

Les extensions et annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction principale. En particulier, les toitures des extensions et des annexes doivent présenter des pentes sensiblement identiques avec la construction principale.

- Il est rappelé que les travaux ou occupations et utilisations du sol cités précédemment doivent, au minimum, faire l'objet d'une déclaration préalable et, le cas échéant, d'un permis de démolir.
- Une partie du territoire communal est concernée par un Site Patrimonial Remarquable (SPR) régit par un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP). Un SPR constitue une Servitude d'Utilité Publique. Tout projet (construction, aménagement, rénovation...) devra respecter le présent Règlement du PLU, ainsi que les prescriptions du SPR figurant dans les Annexes du PLU.

Article 24 **Stationnement**

- Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, et pour les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque ces logements sont situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher*, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

- Pour les autres constructions destinées à l'habitation situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération le nombre de places de stationnement imposé par le présent règlement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération, les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Le pétitionnaire peut également être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32 du Code de l'Urbanisme, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

- Pour les surfaces commerciales et les équipements cinématographiques, les emprises au sol affectées aux aires de stationnement ne peuvent excéder les dispositions prévues à l'article L. 111-19 du Code de l'Urbanisme.

Article 25 **Accès et desserte**

L'article R. 111-5 du Code de l'urbanisme stipule :

« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. »

Article 26 **Autorisation ou déclaration préalable rendue nécessaire en vertu d'une délibération du Conseil Municipal**

1. Sur l'ensemble du territoire communal l'édification de clôtures est soumise à déclaration outre les hypothèses visées à l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.
2. En application de l'article R. 421-27 du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises à permis de démolir, outre les hypothèses prévues à l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.

Article 27 **Secteur soumis au risque technologique (R. 151-34 §1)**

La commune de Domagné accueille la société AGRAMMO. Une citerne a été déplacée vers le lieu-dit La Jaunais du Bois. L'activité se limite au stockage d'ammoniac dans une cuve, avec des opérations qui l'accompagnent pour le remplissage de la cuve (situation dite de dépotage) puis le transfert vers les cuves d'emploi (situation dite de transfert). À l'issue de l'analyse de l'étude de dangers et conformément à la doctrine nationale, l'inspection des installations classées a proposé de retenir l'aléa toxique.

La commune nouvelle de Châteaugiron est concernée par le dernier cercle des aléas autour de cette installation, à l'intérieur duquel tout type de construction est autorisé mais soumis à un seuil aux effets irréversibles (dangers significatifs).

Aussi, tout projet de construction, d'extension, d'aménagement ou d'utilisation du sol devra prendre en compte le risque technologique situé à l'intérieur ou aux abords du « *Périmètre de risques technologiques (R. 151-34 §1 du CU)* » figurant au Plan de zonage et correspondant à l'**aléa toxique** classé au « *Seuil des effets irréversibles (dangers significatifs)* ».

En particulier à l'intérieur de ce périmètre, tout nouveau projet sur un site n'intégrant pas ce risque devra analyser l'opportunité d'aménager un **local de confinement** peu perméable à l'air permettant de mettre à l'abri les personnes. Dans tous les cas, des mesures préventives d'information du risque et de préconisation sur l'attitude à adopter devront être affichées.

De plus, à l'intérieur du « *Périmètre de risques technologiques (R. 151-34 §1 du CU)* » figurant au Plan de zonage, les sous-destinations suivantes sont interdites :

- Habitation :
 - Hébergement
- Commerce et activité de service :
 - Artisanat et commerce de détail
 - Restauration
 - Commerce de gros
 - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - Hébergement hôtelier et touristique
 - Cinéma

- Équipements d'intérêt collectif et services publics :
 - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - Salles d'art et de spectacle
 - Équipements sportifs
 - Autres équipements recevant du public
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - Industrie
 - Entrepôt
 - Bureau
 - Centre de congrès et d'exposition

Exemple de mesures de protection :

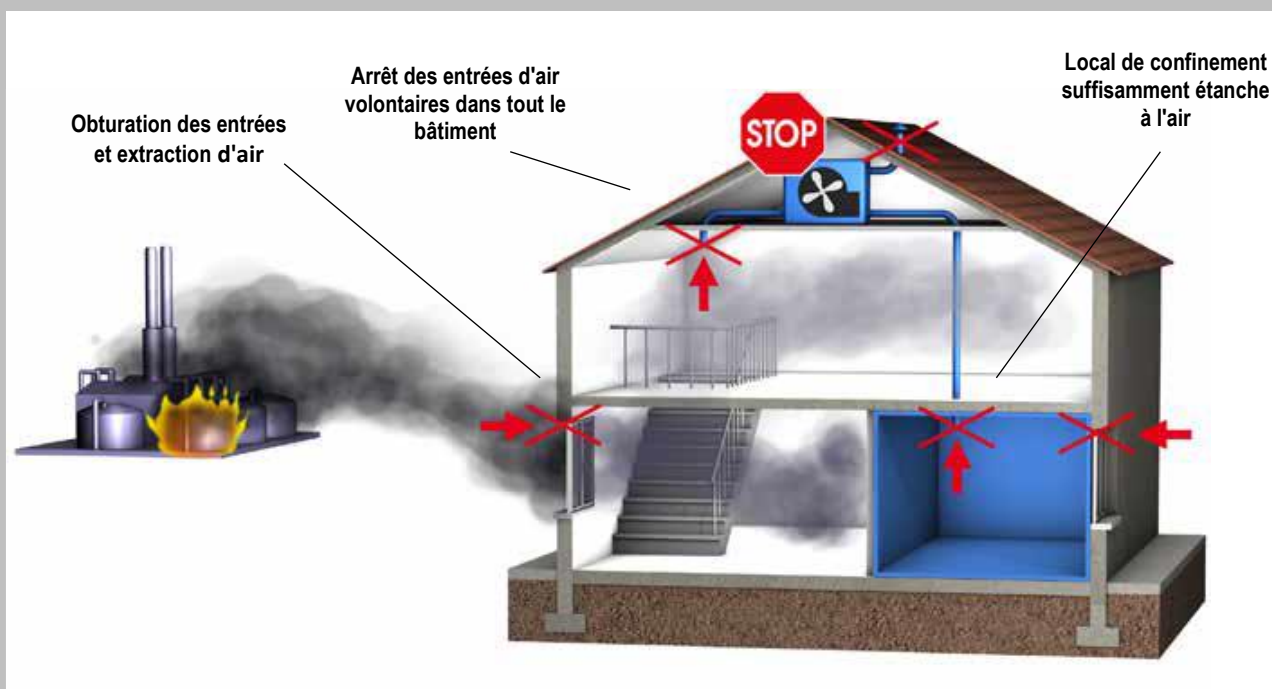
Extrait du guide « Se protéger face aux risques industriels – Entreprises riveraines de sites SEVESO seuil haut ».

« Il s'agit d'une mesure nécessitant à la fois la réalisation de travaux ponctuels décrits ci-dessous et la mise en place de règles comportementales à respecter avant, pendant et après la crise.

L'enveloppe du bâtiment est une première barrière à la pénétration du nuage toxique mais pour rendre étanche un local, des travaux peuvent être envisagés pour :

- limiter les fuites : menuiseries fuyardes, fuites de plancher, fuites entre parois, joints de portes, etc. ;
- changer les portes d'accès au local ;
- aménager un sas d'entrée au local, lorsque c'est possible ;
- installer un dispositif d'arrêt de la ventilation.

Le local doit contenir du matériel qui pourra servir à confiner la pièce : ruban adhésif, ciseaux, escabeau, arrêt de la ventilation, etc. »



Article 28**Emplacements réservés pour mixité sociale**

Le Plan de zonage classe en « *Emplacement réservé pour mixité sociale* » un secteur de son territoire dans lequel il est fixé une part minimale de logements aidés à réaliser au titre de l'article L. 151-41-3° du code de l'urbanisme.

NUMERO DE L'OPERATION	DEFINITION DE L'OPERATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (en m²)
1	Programme avec un minimum de 10% de logements aidés	Commune	40 230

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UC

ZONE UC

Nota

La zone **UC** est une zone urbaine comprenant les centres traditionnels de la commune, ainsi que les secteurs où le développement des activités centrales (commerces, bureaux, artisanat spécialisé), et du logement d'une certaine densité est prévu et encouragé.

La zone **UC** regroupe les secteurs suivants :

- le secteur **UCa** correspond à la centralité la plus dense de la ville de Châteaugiron,
- le secteur **UCb** est lié à la partie moins dense du centre-ville de Châteaugiron,
- le secteur **UCc** est lié aux centralités d'Ossé, de Saint-Aubin du Pavail et de Veneffles.

La commune de Châteaugiron a transformé sa Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAU) en une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). La loi relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine (loi LCAP) classe les AVAP en Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR). Une partie de la zone **UC** est concernée par un SPR. Un SPR constitue une Servitude d'Utilité Publique. Tout projet (construction, aménagement, rénovation...) devra respecter le présent Règlement du PLU, ainsi que les prescriptions du SPR figurant dans les Annexes du PLU.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I « Dispositions générales ».

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I « Dispositions générales ». Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et du Plan de zonage.

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UC 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Liste des destinations et sous-destinations interdites, soumises à conditions ou autorisées :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non
	Exploitation forestière	Non
Habitation	Logement	Oui
	Hébergement	Oui
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Sous conditions
	Restauration	Sous conditions
	Commerce de gros	Non
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oui
	Hébergement hôtelier et touristique	Oui
	Cinéma	Oui
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Oui
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui
	Salles d'art et de spectacle	Oui
	Équipements sportifs	Oui
	Autres équipements recevant du public	Oui
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non
	Entrepôt	Non
	Bureau	Oui
	Centre de congrès et d'exposition	Oui

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les établissements, installations et 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'habitations.
2. L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières.
3. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
4. Le stationnement et l'installation de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les constructions et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur et sauf en cas de travaux.
5. Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public, les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes.
6. Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.
7. Les affouillements et exhaussements de sols visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du code de l'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone, ou à des ouvrages spécifiques* tels que définis dans les Dispositions générales du présent Règlement.
8. **A l'extérieur des « Périmètres de centralité urbaine »** figurant au Plan de zonage, l'« *artisanat et le commerce de détail* » et la « *restauration* », sauf cas visés à l'article UC 2.

Article UC 2

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Sont admis, dès lors qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et de la recherche d'une intégration de qualité dans l'espace environnant :

1. **A l'intérieur des « Périmètres de centralité urbaine »** figurant au Plan de zonage, l'« *artisanat et le commerce de détail* » et la « *restauration* » sont autorisés.
2. **A l'extérieur des « Périmètres de centralité urbaine »** figurant au Plan de zonage, l'extension des constructions liées à l'« *artisanat ou au commerce de détail* » ou à la « *restauration* » existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée, sous réserve de ne pas augmenter de plus de 30% la surface de vente existante à la date d'approbation du PLU.
3. **Pour les constructions et terrains concernés par les « Linéaires de préservation de la diversité commerciale »** figurant au Plan de zonage, établis au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, les règles particulières suivantes s'appliquent :

3.1 Les locaux à rez-de-chaussée des constructions nouvelles doivent avoir pour usage :

- de l'« *artisanat ou du commerce de détail* »,
- de la « *restauration* »,
- de l'« *hébergement hôtelier et touristique* »,
- des « *activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* »,
- des « *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés* »,
- et/ou des « *bureaux* ».

Une partie du rez-de-chaussée d'une construction nouvelle peut également être affectée aux parties communes nécessaires au fonctionnement de l'immeuble et à l'accès aux étages supérieurs de la construction.

3.2 Le changement de destination des locaux à rez-de-chaussée des constructions existantes est autorisé en locaux à usage :

- d'« *artisanat ou de commerce de détail* »,

- de « *restauration* »,
- d'« *hébergement hôtelier et touristique* »,
- d'« *activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* »,
- des « *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés* »,
- et/ou des « *bureaux* ».

Toutefois, concernant les locaux accueillant de l'« *artisanat ou commerce de détail* » ou de la « *restauration* », seul le changement de destination en « *restauration* » ou en « *artisanat ou commerce de détail* » est autorisé.

Une partie du rez-de-chaussée d'une construction existante peut également être affectée aux parties communes nécessaires au fonctionnement de l'immeuble et à l'accès aux étages supérieurs de la construction.

4. Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public.
5. **En secteurs UCb et UCc**, le nombre de construction annexe* est limité à 1 par unité foncière*. Une deuxième construction annexe* est autorisée si l'une de ces deux constructions annexes* correspond à un garage.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UC 3 **Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**

Les parties du territoire figurant à l'intérieur du périmètre du « *Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage sont soumises aux règles du présent article ainsi qu'au Règlement du SPR figurant en annexe du PLU. En cas de conflit entre ces deux règles, celles issues du SPR prévalent sur celles du PLU.

Pour les parties du territoire figurant à l'extérieur du périmètre du « *Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage, les règles suivantes s'appliquent.

1. Voies publiques et privées et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile

Dans le secteur UCa, 75% au moins du linéaire de façade sur voie ou emprise publique des constructions principales devront s'implanter à l'alignement*. Le reste de la façade peut s'implanter à l'alignement* ou en retrait d'au moins 1 mètre.

Dans les secteurs UCb et UCc, 50% au moins du linéaire de façade sur voie ou emprise publique des constructions principales devront s'implanter à l'alignement*. Le reste de la façade peut s'implanter à l'alignement* ou en retrait.

2. Autres voies et emprises publiques

Les constructions s'implanteront à l'alignement* ou respecteront un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement*.

3. Les constructions annexes*

Les constructions annexes* devront être implantées à l'arrière de la construction principale (à l'opposé de la limite comportant l'accès à la parcelle).

4. Règles alternatives aux dispositions ci-dessus

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être autorisée ou imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

- Pour les constructions existantes ne respectant pas le recul imposé, les extensions pourront être autorisées ou imposées dans la continuité des limites d'emprises existantes dès lors qu'elles ne réduisent pas le retrait existant par rapport à la voie.
- Lorsque le front bâti donnant sur rue ou place est déjà constitué par une construction existante, il pourra être autorisé l'édification de nouvelles constructions à l'intérieur du terrain*.
- Dans le cas d'une construction donnant sur plusieurs voies publiques ou privées ou emprises publiques ouvertes à la circulation automobile, la règle d'implantation à l'alignement ne s'applique qu'à une voie, celle ayant une fonction prépondérante, et dans le cas de plusieurs voies prépondérantes, sur l'une d'entre elles.
- Pour les constructions en cœur d'îlot, en recul par rapport à l'alignement* ou limite d'emprise, dès lors que l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du cœur de cet îlot ou des parcelles arrières, il n'est pas fixé de règle.
- Aucune règle d'implantation ne s'applique aux constructions secondaires* dès lors qu'ils ne participent pas à la continuité du front bâti.

Article UC 4 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les parties du territoire figurant à l'intérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage sont soumises aux règles du présent article ainsi qu'au Règlement du SPR figurant en annexe du PLU. En cas de conflit entre ces deux règles, celles issues du SPR prévalent sur celles du PLU.

Pour les parties du territoire figurant à l'extérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage, les règles suivantes s'appliquent.

1. Dans le secteur UCa

- Pour les constructions donnant sur l'espace public

Les constructions doivent être édifiées d'une limite latérale* à l'autre pour tout terrain* d'une largeur sur voie ou place inférieure ou égale à 15 mètres.

Dans les autres cas, la construction peut ne pas être implantée d'une limite latérale* à l'autre. La construction doit alors être édifiée à une distance minimale de 3 mètres par rapport à cette limite. De plus, le reliquat d'alignement non construit devra impérativement être clos par un mur en maçonnerie ou par un mur bahut surmonté d'une grille dont les caractéristiques devront être conformes à celles définies à l'Annexe VII du présent Règlement.

- Pour les constructions à l'intérieur du terrain*

Lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative*, elle doit être édifiée à une distance minimale de 3 mètres par rapport à cette limite.

2. Dans les secteurs UCb et UCc

Règles générales

- Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative*, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative* doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans être inférieure à 3 mètres ($L=0$ ou $L \geq H/2 \geq 3m$).

Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement*, si la construction est implantée avec un recul inférieur à 3 mètres par rapport à la limite séparative*, la hauteur* de façade (hors mur-pignon*) ne devra pas être supérieure à 3 mètres.

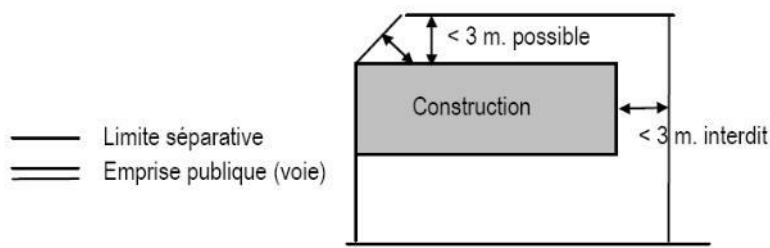
- Les constructions annexes* devront être implantées en limite séparative* ou respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative*.

- Les constructions annexes* de type abri de jardin devront être implantées en limite séparative* ou respecter un recul minimum de 1,5 mètre par rapport à la limite séparative*.

Règles alternatives

La distance minimale de 3 mètres (figurant au 1^{er} paragraphe des règles générales) pourra être réduite :

- Pour les constructions d'un seul niveau et qui s'implantent déjà sur une autre limite séparative* (sauf s'il s'agit de la limite opposée) :



- Avec le même recul que celui d'immeubles contigus lorsque ce dernier est moindre.

Article UC 5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les parties du territoire figurant à l'intérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage sont soumises aux règles du présent article ainsi qu'au Règlement du SPR figurant en annexe du PLU. En cas de conflit entre ces deux règles, celles issues du SPR prévalent sur celles du PLU.

Pour les parties du territoire figurant à l'extérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage, il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UC 6 Emprise au sol des constructions

1. Dans le secteur UCa

Il n'est pas fixé de règle particulière.

2. Dans les secteurs UCb et UCc

L'emprise au sol* de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 70% de l'unité foncière*.

L'emprise au sol* de l'ensemble des constructions annexes* ne doit pas dépasser 44 m², en respectant les limites suivantes :

- 30 m² pour 1 construction annexe*,
- 10 m² plus 4 m² en auvent pour un abri de jardin.

Toutefois, dans le cadre d'un projet comportant plus d'un logement, l'emprise au sol* de l'ensemble des constructions annexes* ne doit pas dépasser un total cumulé de 30 m² par logement.

Article UC 7 Hauteur des constructions

Les parties du territoire figurant à l'intérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage sont soumises aux règles du présent article ainsi qu'au Règlement du SPR figurant en annexe du PLU. En cas de conflit entre ces deux règles, celles issues du SPR prévalent sur celles du PLU.

Pour les parties du territoire figurant à l'extérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage, les règles suivantes s'appliquent.

1. Hauteur maximale

Les constructions ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes :

	UCa et UCb	UCc
Nombre d'étages droits	R+2*	R+1*
Hauteur maximale à l'égout du toit	10 m	7 m

* + 1 étage en comble ou attique éventuellement

La construction principale devra s'inscrire à l'intérieur d'un volume défini par un plan à 45° à partir de la hauteur maximale autorisée à l'égout du toit, à l'exception des murs-pignons*, saillies traditionnelles* et éléments architecturaux*.

Dans tous les cas, les dalles rez-de-chaussée et garage de la nouvelle construction principale dédiée au « *logement* » devra respecter une hauteur d'implantation minimale au-dessus du niveau de la voirie donnant accès au terrain. Toutefois, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement, permis d'aménager), ou de disposition du terrain (accès éloigné de la construction, terrain en drapeau...) il pourra être autorisé une implantation différente, sous réserve d'apporter une solution technique dans la gestion de l'eau pluviale face au risque d'inondation de la construction.

2. Règles particulières

- **A l'intérieur des « *Périmètres de centralité urbaine* »** figurant au Plan de zonage, la hauteur des rez-de-chaussée des constructions nouvelles principales liées à « *l'artisanat ou commerce de détail* » et/ou à la « *restauration* » donnant sur voie, devra respecter une hauteur minimale de 3,5 mètres sous poutres. Pour ces constructions, la hauteur maximale à l'égout du toit fixée dans le tableau ci-dessus est augmentée de 1 mètre.
- **Dans les « *Linéaires de préservation de la diversité commerciale (L. 151-16 du CU)* »** figurant au Plan de zonage, la hauteur des rez-de-chaussée des constructions principales donnant sur ces linéaires devra respecter une hauteur minimale de 3,5 mètres sous poutres. Pour ces constructions, la hauteur maximale à l'égout du toit fixée dans le tableau ci-dessus est augmentée de 1 mètre.
- La hauteur des constructions annexes* ne devra pas excéder 3,5 mètres au point le plus haut.

Toutefois, la hauteur des constructions annexes* de type abri de jardin ne devra pas excéder 2,5 mètres au point le plus haut.

3. Règles alternatives

Dans le cas d'immeubles contigus, il pourra être autorisé ou imposé la construction à même hauteur à l'égout du toit, à l'acrotère et/ou au faîtage que l'immeuble existant.

Pour les terrains ayant une pente de 8% et plus, 1 étage supplémentaire pourra être autorisé :

	UCa et UCb	UCc
Nombre d'étages droits	R+3*	R+2*
Hauteur maximale à l'égout du toit	12 m	10 m

* + 1 étage en comble ou attique éventuellement

De plus, il pourra être autorisé ou imposé jusqu'à 1 mètre de dépassement de la hauteur* maximale pour :

- permettre l'accessibilité handicapée dans le cas d'un terrain* en pente de 8% et plus ;
- permettre la réalisation du nombre d'étage autorisé dans le cas de difficulté d'adaptation au sol.

Article UC 8 **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les parties du territoire figurant à l'intérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage, ne sont pas concernées par les règles du présent article. Toutefois, les règles du SPR figurant en annexe du PLU s'appliquent.

Pour les parties du territoire figurant à l'extérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage, les règles suivantes s'appliquent.

1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les constructions devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

En parements extérieurs, est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.).

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la région.

2. Façades, volumétrie et matériaux

L'architecture, la volumétrie seront simples avec une attention particulière sur le traitement des décrochés, le choix et teintes des matériaux.

Les dispositifs passifs (capteurs, protection solaire...) devront faire l'objet de réflexion pour être intégrés en harmonie avec l'architecture générale de la construction.

Les maçonneries de pierre locale, les parements brique, pierre collée etc. sont autorisés sous réserve d'être harmonieusement utilisés.

3. Matériaux apparents et couleurs

Toitures : le matériau utilisé pour les constructions à usage d'habitat devra être de l'ardoise ou aspect ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier ou qu'il présente une architecture contemporaine de qualité, qui justifie un autre choix (zinc...).

Façades et murs-pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

4. Extension de constructions existantes et constructions annexes*

Les extensions et les constructions annexes* devront être réalisées en harmonie avec les constructions existantes ou principales.

Les constructions annexes* (telles que abris divers, remises...) réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération et autres) sont interdites.

5. Equipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

6. Antennes

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. Elles sont interdites sur les toitures.

7. Clôtures

Les règles concernant les clôtures figurent dans l'Annexe VII « *Traitement des limites parcellaires* » du présent Règlement.

8. Revêtement de surface

La pose de pelouse synthétique est interdite.

Article UC 9 Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins nécessités par la fréquentation des constructions et installations. Il doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera apprécié suivant les normes minimales suivantes :

1. Pour chaque construction à usage de « logement »**1.1 Dans le secteur UCa :**

1,5 place de stationnement par logement* créé. Une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol. Toutefois, il n'est pas imposé de place de stationnement pour les constructions existantes* se trouvant le long du « *Linéaire de règles de stationnement spécifiques (L. 151-30 et suivants du CU)* » figurant au Plan de zonage.

1 emplacement pour deux-roues pour le 1^{er} logement* créé.

1.2 Dans les secteurs UCb et UCc :

2 places de stationnement par logement* créé. Une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol.

Pour les terrains ayant une pente de 8% et plus, la règle de **2** places de stationnement par logement* créé est abaissée à **1,5** place de stationnement par logement* créé.

1 emplacement pour deux-roues pour le 1^{er} logement* créé.

Pour les logements suivants, **1** emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher*.

2. Pour les constructions à usage d'« hébergement »

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'**1** place pour 2 chambres ou logements.

1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher* créée.

3. Pour les constructions à usage « d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », de « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » ou de « bureau »

1 place de stationnement par tranche complète de 40 m² de surface de plancher* de construction.

1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher*.

4. Pour les constructions à usage « d'artisanat et de commerce de détail »

4.1 Dans le secteur UCa, il n'est pas exigé de place de stationnement.

4.2 Dans les secteurs UCb et UCc :

1 place de stationnement par tranche complète de 45 m² de surface de plancher* affectée à la vente (hors réserves, locaux techniques...). Toutefois, il ne sera pas exigé de place de stationnement pour la première tranche de 45 m² de surface de plancher* créée.

1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher* affectée à la vente (hors réserves, locaux techniques...).

5. Pour les constructions à usage d'« hébergement hôtelier et touristique »

5.1 Dans le secteur UCa, il n'est pas exigé de place de stationnement.

5.2 Dans les secteurs UCb et UCc :

1 place de stationnement pour deux chambres.

1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher* de construction.

6. Pour les constructions à usage de « restauration »

6.1 Dans le secteur UCa, il n'est pas exigé de place de stationnement.

6.2 Dans les secteurs UCb et UCc :

1 place de stationnement par tranche complète de 20 m² de surface de plancher* de salle de restaurant. Toutefois, il ne sera pas exigé de place de stationnement pour la première tranche de 20 m² de surface de plancher créée.

1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher* de construction.

7. Pour les « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base de :

2 places de stationnement par classe.

1 place de stationnement pour 2 lits créés.

1 emplacement pour deux roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher*.

8. Pour les constructions à usage de « cinéma », « salles d'art et de spectacle », « autres équipements recevant du public »

8.1 Dans le secteur UCa, il n'est pas exigé de place de stationnement.

8.2 Dans les secteurs UCb et UCc :

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'1 place de stationnement par unité de 20 personnes accueillies.

1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher* créée.

9. Pour les constructions destinées à d'autres usages

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sera celle s'appliquant à la catégorie de constructions ou d'établissements la plus directement assimilable.

Toutefois, la collectivité pourra autoriser ou imposer un nombre de place inférieur ou supérieur à celui qui aurait été calculé avec la règle ci-dessus, afin que l'offre de stationnement soit en rapport avec l'utilisation envisagée.

10. Modalités d'application

- Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont fixées à 5 m x 2,5 m, qu'elle soit réalisée à l'intérieur d'une construction ou à l'extérieur.
- Une place de stationnement adaptée aux personnes à mobilité réduite doit avoir pour dimensions minimales 5 m x 3,3 m.
- Les modalités de réalisation des emplacements pour les deux roues sont les suivantes : soit la création d'un local ou d'un espace clos ou couvert, facilement accessible et ayant une surface de 1,5 m² par place exigée, soit l'aménagement d'un emplacement de plain-pied, couvert ou non, équipé d'un nombre de dispositifs suffisant pour attacher autant de deux roues que de places requises.

Toutefois, pour les opérations de construction de plus d'un logement, un local clos et couvert pour le stationnement des deux roues sera exigé.

Pour les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, une localisation fonctionnelle des emplacements, à proximité immédiate des entrées, sera à privilégier. Une bonne signalisation, une facilité d'accès (éviter marches, étages, plusieurs portes à franchir...), ainsi que la couverture et l'éclairage des emplacements seront également recherchés.

- Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement qui pourront être revus par rapport à ceux qui auraient été calculés avec les règles ci-dessus.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les règles afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher* qu'elles occupent.
- Dans le cas de réhabilitation, de transformation ou d'extension d'une construction existante, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins en stationnement les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

Exception

Lorsque l'usage d'une aire de stationnement peut être mutualisé entre plusieurs équipements, cette formule pourra être autorisée. Dans ce cas, le constructeur devra fournir la preuve que le nombre de stationnements imposé par le présent Règlement peut être diminué, et apporter l'accord des gestionnaires des aires de stationnements existantes pour cette mutualisation. Un complément pourra toutefois être exigé par rapport aux stationnements mutualisés.

Article UC 10 **Espaces libres et plantations**

Les parties du territoire figurant à l'intérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage sont soumises aux règles du présent article ainsi qu'au Règlement du SPR figurant en annexe du PLU. En cas de conflit entre ces deux règles, celles issues du SPR prévalent sur celles du PLU.

Pour les parties du territoire figurant à l'extérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage, les règles suivantes s'appliquent.

1. **Dans les secteurs UCb et UCc**, les constructeurs devront réaliser un minimum de 15% d'espaces verts par rapport à la surface du terrain*.
2. Des écrans boisés seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1 000 m².
En outre, lorsque leur surface excédera 2 000 m², elles seront divisées par des rangées d'arbres ou des haies vives, afin tout à la fois d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

3. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les espaces verts devront être composés de plusieurs strates (herbacée, arbustive, arborée) favorisant la biodiversité locale.

Les plantations devront prendre en compte la liste des espèces invasives figurant en annexe du présent Règlement afin de limiter le choix de ces essences. En particulier, les plantes classées en priorité n°1 au tableau des plantes invasives sont interdites.

4. Les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile seront aménagés en espaces verts paysagers adaptés à l'environnement et devront favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Article UC 11 Performances énergétiques et environnementales

Les parties du territoire figurant à l'intérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage sont soumises aux règles du présent article ainsi qu'au Règlement du SPR figurant en annexe du PLU. En cas de conflit entre ces deux règles, celles issues du SPR prévalent sur celles du PLU.

Pour les parties du territoire figurant à l'extérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage, les règles suivantes s'appliquent.

En application de la réglementation thermique en vigueur, les constructions ou travaux de rénovation devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre.

Les volumes et gabarits simples et compacts facilitent l'atteinte d'une bonne performance énergétique.

Au-delà du strict respect de la réglementation thermique en vigueur, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée pour toutes les constructions neuves ou la rénovation de constructions existantes.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

Section III - Equipement et réseaux

Article UC 12 Accès 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 la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

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

Le nombre d'accès sur les voies publiques 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 sera la moindre.

2. Voirie

Les terrains* devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions 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.

Des aménagements cyclables ou piétonniers pourront être exigés.

Lorsque les voies nouvelles publiques ou privées d'une longueur supérieure à 50 mètres se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de répurgation et de sécurité puissent faire demi-tour par manoeuvre.

Article UC 13 **Desserte par les réseaux****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.

2. Assainissement**2.1 Eaux usées**

Toute construction* ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositifs d'assainissement autonome devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Les dispositifs d'assainissement autonomes seront mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

2.2 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain* (bassins de retenue...).

En aucun cas les eaux pluviales ne seront rejetées dans le réseau eaux usées.

3. Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.**4. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)**

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution est imposé chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Article UC 14 **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UE

ZONE UE

Nota

La zone **UE** est une zone urbaine équipée ou en voie d'équipement où l'extension de l'agglomération en ordre discontinu se réalise sur les parcelles existantes suivant les règles propres aux différents secteurs de la zone.

La zone **UE** regroupe les secteurs suivants :

- le secteur **UEa** correspond aux extensions autour des centres,
- le secteur **UEb** est repéré pour développer le commerce en circuit court.

La commune de Châteaugiron a transformé sa Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAU) en une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). La loi relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine (loi LCAP) classe les AVAP en Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR). Une partie de la zone **UE** est concernée par un SPR. Un SPR constitue une Servitude d'Utilité Publique. Tout projet (construction, aménagement, rénovation...) devra respecter le présent Règlement du PLU, ainsi que les prescriptions du SPR figurant dans les Annexes du PLU.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I « Dispositions générales ».

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I « Dispositions générales ». Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et du Plan de zonage.

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UE 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Liste des destinations et sous-destinations interdites, soumises à conditions ou autorisées :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non
	Exploitation forestière	Non
Habitation	Logement	Oui
	Hébergement	Oui
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Sous conditions
	Restauration	Sous conditions
	Commerce de gros	Sous conditions
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oui
	Hébergement hôtelier et touristique	Oui
	Cinéma	Oui
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Oui
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui
	Salles d'art et de spectacle	Oui
	Équipements sportifs	Oui
	Autres équipements recevant du public	Oui
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Sous conditions
	Entrepôt	Sous conditions
	Bureau	Oui
	Centre de congrès et d'exposition	Oui

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les établissements, installations et 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.
2. Les « *entrepôts* », « *industries* » et « *commerces de gros* » nouveaux.
3. L'ouverture et l'exploitation des mines et des carrières.
4. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
5. Le stationnement et l'installation de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les constructions et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur et sauf en cas de travaux.
6. Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public, les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes.
7. Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.
8. Les affouillements et exhaussements de sols visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du code de l'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone, ou à des ouvrages spécifiques* tels que définis dans les Dispositions générales du présent Règlement.
9. **A l'extérieur des « Périmètres de centralité urbaine »** figurant au Plan de zonage, l'« *artisanat et le commerce de détail* » et la « *restauration* », sauf cas visés à l'article UE 2.

Article UE 2

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Sont admis, dès lors qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et de la recherche d'une intégration de qualité dans l'espace environnant :

1. L'agrandissement ou la transformation des « *industries* », des « *entrepôts* » et des « *commerces de gros* » existants ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel si l'importance ne modifie pas le caractère de la zone ou lorsque les travaux envisagés doivent avoir pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements ou dépôts.
2. **A l'intérieur des « Périmètres de centralité urbaine »** figurant au Plan de zonage, l'« *artisanat et le commerce de détail* » et la « *restauration* » sont autorisés.
3. **A l'extérieur des « Périmètres de centralité urbaine »** figurant au Plan de zonage :
 - L'extension des constructions liées à l'« *artisanat ou au commerce de détail* » ou à la « *restauration* » existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée, sous réserve de ne pas augmenter de plus de 30% la surface de vente existante à la date d'approbation du PLU.
 - **Dans le secteur UEb**, le changement de destination en « *artisanat ou commerce de détail* » est autorisé sous réserve de développer le circuit court, et à condition que les magasins de producteurs se trouvent :
 - o sur le site de l'une des exploitations,
 - o à proximité du site de l'une des exploitations uniquement s'ils sont en dehors des flux automobiles.
4. Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public.
5. Le nombre de construction annexe* est limité à 1 par unité foncière*. Une deuxième construction annexe* est autorisée si l'une de ces deux constructions annexes* correspond à un garage.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UE 3 **Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**

Les parties du territoire figurant à l'intérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage sont soumises aux règles du présent article ainsi qu'au Règlement du SPR figurant en annexe du PLU. En cas de conflit entre ces deux règles, celles issues du SPR prévalent sur celles du PLU.

Pour les parties du territoire figurant à l'extérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage, les règles suivantes s'appliquent.

1. Voies publiques et privées et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile

50 % au moins du linéaire de façade sur voie et emprise publique des constructions principales s'implanteront dans le respect de l'implantation dominante des constructions contiguës ou immédiatement avoisinantes. Le reste de la construction, si elle ne s'implante pas dans le respect de l'implantation dominante, s'implantera systématiquement en retrait de cette implantation dominante.

A défaut d'une implantation dominante, les constructions devront être implantées à 2 mètres au moins de la limite d'emprise des voies et emprises publiques. Toutefois, ce recul est porté à 5 mètres devant le garage, exception faite des carports qui pourront s'implanter devant le garage sans limite d'implantation, à condition de s'inscrire harmonieusement dans la composition urbaine environnante. Ces carports seront non clos mais pourront s'implanter dans le prolongement du garage et/ou s'adosser à un mur mitoyen.

2. Autres voies et emprises publiques

Les constructions s'implanteront à l'alignement* des voies et emprises publiques ou respecteront un retrait minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement*.

3. Les constructions annexes* de type abri de jardin

Les constructions annexes* de type abri de jardin devront être implantées à l'arrière de la construction principale (à l'opposé de la limite comportant l'accès à la parcelle).

4. Règles alternatives aux dispositions ci-dessus

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante significative, de qualité et en bon état, implantée différemment, l'implantation d'une construction nouvelle pourra être autorisée ou imposée en prolongement de l'existante, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas le recul imposé, les extensions pourront être autorisées ou imposées dans la continuité des limites d'emprises existantes dès lors qu'elles ne réduisent pas le retrait existant par rapport à la voie.
- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissements, permis d'aménager), mais uniquement sur les voies intérieures et emprises publiques* nouvelles, il pourra être autorisé ou imposé l'implantation de la construction à l'alignement* ou en recul des voies et emprises publiques*.

Article UE 4 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les parties du territoire figurant à l'intérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage sont soumises aux règles du présent article ainsi qu'au Règlement du SPR figurant en annexe du PLU. En cas de conflit entre ces deux règles, celles issues du SPR prévalent sur celles du PLU.

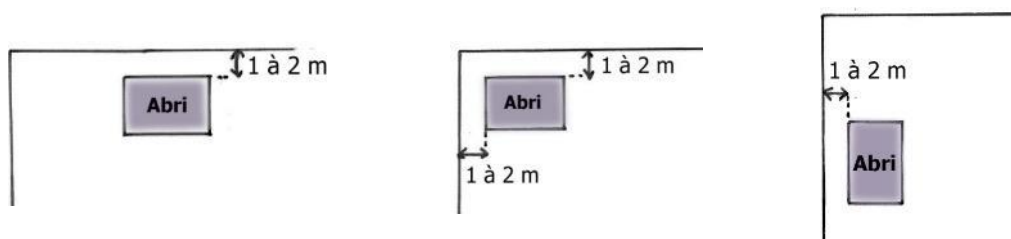
Pour les parties du territoire figurant à l'extérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage, les règles suivantes s'appliquent.

Règles générales

- Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative*, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative* doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans être inférieure à 3 mètres ($L=0$ ou $L \geq H/2 \geq 3m$).

Au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement*, si la construction est implantée avec un recul inférieur à 3 mètres par rapport à la limite séparative*, la hauteur* de façade (hors mur-pignon*) ne devra pas être supérieure à 3 mètres.

- Les constructions annexes* de type abri de jardin devront être implantées en retrait de 1 à 2 mètres d'une (ou des) limite(s) séparative(s)*. En aucun cas, elles ne pourront être accolées à une limite séparative*.



Règles alternatives

- La distance minimale de 3 mètres (figurant au 1^{er} paragraphe des règles générales) pourra être réduite avec le même recul que celui d'immeubles contigus lorsque ce dernier est moindre.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante sans restreindre la distance existante par rapport à la limite séparative* de propriété.

Article UE 5

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

Les parties du territoire figurant à l'intérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage sont soumises aux règles du présent article ainsi qu'au Règlement du SPR figurant en annexe du PLU. En cas de conflit entre ces deux règles, celles issues du SPR prévalent sur celles du PLU.

Pour les parties du territoire figurant à l'extérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage, il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UE 6

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol* de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 70% de l'unité foncière*.

L'emprise au sol* de l'ensemble des constructions annexes* ne doit pas dépasser 44 m² en respectant les limites suivantes :

- 30 m² pour 1 construction annexe*,
- 10 m² plus 4 m² en auvent pour un abri de jardin.

Toutefois, dans le cadre d'un projet comportant plus d'un logement, l'emprise au sol* de l'ensemble des constructions annexes* ne doit pas dépasser un total cumulé de 30 m² par logement.

Article UE 7 **Hauteur des constructions**

Les parties du territoire figurant à l'intérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage sont soumises aux règles du présent article ainsi qu'au Règlement du SPR figurant en annexe du PLU. En cas de conflit entre ces deux règles, celles issues du SPR prévalent sur celles du PLU.

Pour les parties du territoire figurant à l'extérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage, les règles suivantes s'appliquent.

1. Hauteur maximale

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ne peut excéder 7 mètres, soit R+1 (+ 1 étage en comble ou attique éventuellement).

La construction principale devra s'inscrire à l'intérieur d'un volume défini par un plan à 45° à partir de la hauteur maximale autorisée à l'égout du toit, à l'exception des murs-pignons*, saillies traditionnelles* et éléments architecturaux*.

Dans tous les cas, les dalles rez-de-chaussée et garage de la nouvelle construction principale dédiée au « *logement* » devra respecter une hauteur d'implantation minimale au-dessus du niveau de la voirie donnant accès au terrain. Toutefois, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement, permis d'aménager), ou de disposition du terrain (accès éloigné de la construction, terrain en drapeau ...) il pourra être autorisé une implantation différente, sous réserve d'apporter une solution technique dans la gestion de l'eau pluviale face au risque d'inondation de la construction.

2. Règle particulière

A l'intérieur des « *Périmètres de centralité urbaine* » figurant au Plan de zonage, la hauteur des rez-de-chaussée des constructions nouvelles principales liées à « *l'artisanat ou commerce de détail* » et/ou à la « *restauration* » donnant sur voie, devra respecter une hauteur minimale de 3,5 mètres sous poutres. Pour ces constructions, la hauteur maximale à l'égout du toit fixée au paragraphe 1 ci-dessus est augmentée de 1 mètre.

La hauteur des constructions annexes* ne devra pas excéder 3,5 mètres au point le plus haut.

Toutefois, la hauteur des constructions annexes* de type abri de jardin ne devra pas excéder 2,5 mètres au point le plus haut.

3. Règles alternatives

Dans le cas d'immeubles contigus, il pourra être autorisé ou imposé la construction à même hauteur à l'égout du toit, à l'acrotère et/ou au faîtage que l'immeuble existant.

Pour les terrains ayant une pente de 8% et plus, 1 étage supplémentaire pourra être autorisé : la hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ne pourra excéder 10 mètres, soit R+2 (+ 1 étage en comble ou attique éventuellement).

De plus, il pourra être autorisé ou imposé jusqu'à 1 mètre de dépassement de la hauteur* maximale pour :

- permettre l'accessibilité handicapée dans le cas d'un terrain* en pente de 8% et plus ;
- permettre la réalisation du nombre d'étage autorisé dans le cas de difficulté d'adaptation au sol.

Article UE 8 **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les parties du territoire figurant à l'intérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage, ne sont pas concernées par les règles du présent article. Toutefois, les règles du SPR figurant en annexe du PLU s'appliquent.

Pour les parties du territoire figurant à l'extérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage, les règles suivantes s'appliquent.

1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les constructions devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

En parements extérieurs, est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.).

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la région.

2. Façades, volumétrie et matériaux

L'architecture, la volumétrie seront simples avec une attention particulière sur le traitement des décrochés, le choix et teintes des matériaux.

Les dispositifs passifs (capteurs, protection solaire...) devront faire l'objet de réflexion pour être intégrés en harmonie avec l'architecture générale de la construction.

Les maçonneries de pierre locale, les parements brique, pierre collée etc. sont autorisés sous réserve d'être harmonieusement utilisés.

3. Matériaux apparents et couleurs

Toitures : le matériau utilisé pour les constructions à usage d'habitat devra être de l'ardoise ou aspect ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier ou qu'il présente une architecture contemporaine de qualité, qui justifie un autre choix (zinc...).

Façades et murs-pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

4. Extension de constructions existantes et constructions annexes*

Les extensions et les constructions annexes* devront être réalisées en harmonie avec les constructions existantes ou principales.

Les constructions annexes* (telles que abris divers, remises...) réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération et autres) sont interdites.

5. Equipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

6. Antennes

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. Elles sont interdites sur les toitures.

7. Clôtures

Les règles concernant les clôtures figurent dans l'Annexe VII « *Traitement des limites parcellaires* » du présent Règlement.

8. Revêtement de surface

La pose de pelouse synthétique est interdite.

Article UE 9 Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins nécessités par la fréquentation des constructions et installations. Il doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera apprécié suivant les normes minimales suivantes :

1. Pour chaque construction à usage de « *logement* »

2 places de stationnement par logement* créé. Une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol.

Pour les terrains ayant une pente de 8% et plus, la règle de 2 places de stationnement par logement* créé est abaissée à 1,5 place de stationnement par logement* créé.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement, permis d'aménager), 1 place supplémentaire pour 2 logements sera exigée le long des chaussées ou dans des aires de stationnement. Le nombre de places de stationnement sera arrondi au chiffre inférieur pour les décimales comprises entre 0,1 et 0,5 et au chiffre supérieur pour les décimales comprises entre 0,6 et 0,9.

1 emplacement pour deux-roues pour le 1^{er} logement* créé.

Pour les logements suivants, 1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher*.

2. Pour les constructions à usage d'« *hébergement* »

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'1 place pour 2 chambres ou logements.

1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher* créée.

3. Pour les constructions à usage « *d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* », de « *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés* » ou de « *bureau* »

1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher* de construction.

1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher*.

4. Pour les constructions à usage « *d'artisanat et de commerce de détail* »

1 place de stationnement par tranche complète de 45 m² de surface de plancher* affectée à la vente (hors réserves, locaux techniques...). Toutefois, il ne sera pas exigé de place de stationnement pour la première tranche de 45 m² de surface de plancher* créée.

1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher* affectée à la vente (hors réserves, locaux techniques...).

5. Pour les constructions à usage d'« *hébergement hôtelier et touristique* »

1 place de stationnement pour 2 chambres.

1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher* de construction.

6. Pour les constructions à usage de « *restauration* »

1 place de stationnement par tranche complète de 20 m² de surface de plancher* de salle de restaurant. Toutefois, il ne sera pas exigé de place de stationnement pour la première tranche de 20 m² de surface de plancher créée.

1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher* de construction.

7. Pour les constructions à usage d'« *industrie* », d'« *entrepôt* » et de « *commerce de gros* »

1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher*. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à

1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher* si la densité d'occupation des locaux industriels à construire est inférieure à un emploi par 25 m².

A l'intérieur de chaque lot il sera exigé, en sus des véhicules de transport de personnes, des espaces à réserver pour le stationnement des camions, autocars ou divers véhicules utilitaires.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules soient assurées en dehors des voies publiques.

Il est de plus exigé 1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher* créée.

8. Pour les « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base de :

2 places de stationnement par classe.

1 place de stationnement pour 2 lits créés.

1 emplacement pour deux roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher*.

9. Pour les constructions à usage de « cinéma », « salles d'art et de spectacle », « autres équipements recevant du public »

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'1 place de stationnement par unité de 20 personnes accueillies.

1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher* créée.

10. Pour les constructions destinées à d'autres usages

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sera celle s'appliquant à la catégorie de constructions ou d'établissements la plus directement assimilable.

Toutefois, la collectivité pourra autoriser ou imposer un nombre de place inférieur ou supérieur à celui qui aurait été calculé avec la règle ci-dessus, afin que l'offre de stationnement soit en rapport avec l'utilisation envisagée.

11. Modalités d'application

- Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont fixées à 5 m x 2,5 m, qu'elle soit réalisée à l'intérieur d'une construction ou à l'extérieur.
- Une place de stationnement adaptée aux personnes à mobilité réduite doit avoir pour dimensions minimales 5 m x 3,3 m.
- Les modalités de réalisation des emplacements pour les deux roues sont les suivantes : soit la création d'un local ou d'un espace clos ou couvert, facilement accessible et ayant une surface de 1,5 m² par place exigée, soit l'aménagement d'un emplacement de plain-pied, couvert ou non, équipé d'un nombre de dispositifs suffisant pour attacher autant de deux roues que de places requises.

Toutefois, pour les opérations de construction de plus d'un logement, un local clos et couvert pour le stationnement des deux roues sera exigé

Pour les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, une localisation fonctionnelle des emplacements, à proximité immédiate des entrées, sera à privilégier. Une bonne signalisation, une facilité d'accès (éviter marches, étages, plusieurs portes à franchir...), ainsi que la couverture et l'éclairage des emplacements seront également recherchés.

- Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les

besoins en stationnement, qui pourront être revus par rapport à ceux qui auraient été calculés avec les règles ci-dessus.

- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les règles afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher* qu'elles occupent.
- Dans le cas de réhabilitation, de transformation ou d'extension d'une construction existante, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins en stationnement les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

Exception

Lorsque l'usage d'une aire de stationnement peut être mutualisé entre plusieurs équipements, cette formule pourra être autorisée. Dans ce cas, le constructeur devra fournir la preuve que le nombre de stationnements imposé par le présent Règlement peut être diminué, et apporter l'accord des gestionnaires des aires de stationnements existantes pour cette mutualisation. Un complément pourra toutefois être exigé par rapport aux stationnements mutualisés.

Article UE 10 **Espaces libres et plantations**

Les parties du territoire figurant à l'intérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage sont soumises aux règles du présent article ainsi qu'au Règlement du SPR figurant en annexe du PLU. En cas de conflit entre ces deux règles, celles issues du SPR prévalent sur celles du PLU.

Pour les parties du territoire figurant à l'extérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage, les règles suivantes s'appliquent.

1. Les constructeurs devront réaliser un minimum de 30% d'espaces verts par rapport à la surface du terrain*.

Il sera planté **1** arbre de haute tige par tranche même incomplète de 200 m² de terrain*.

2. Des écrans boisés seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1 000 m².

En outre, lorsque leur surface excédera 2 000 m², elles seront divisées par des rangées d'arbres ou des haies vives, afin tout à la fois d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

3. Toute opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement, permis d'aménager) d'une superficie supérieure à 1 hectare devra prévoir 10 % d'espaces plantés communs constituant un ou des ensembles d'au moins 1 000 m² d'un seul tenant.

4. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les espaces verts devront être composés de plusieurs strates (herbacée, arbustive, arborée) favorisant la biodiversité locale.

Les plantations devront prendre en compte la liste des espèces invasives figurant en annexe du présent Règlement afin de limiter le choix de ces essences. En particulier, les plantes classées en priorité n°1 au tableau des plantes invasives sont interdites.

5. Les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile seront aménagés en espaces verts paysagers adaptés à l'environnement et devront favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Article UE 11 **Performances énergétiques et environnementales**

Les parties du territoire figurant à l'intérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage sont soumises aux règles du présent article ainsi qu'au Règlement du SPR figurant en annexe du PLU. En cas de conflit entre ces deux règles, celles issues du SPR prévalent sur celles du PLU.

Pour les parties du territoire figurant à l'extérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage, les règles suivantes s'appliquent.

En application de la réglementation thermique en vigueur, les constructions ou travaux de rénovation devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre.

Les volumes et gabarits simples et compacts facilitent l'atteinte d'une bonne performance énergétique.

Au-delà du strict respect de la réglementation thermique en vigueur, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée pour toutes les constructions neuves ou la rénovation de constructions existantes.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

Section III - Equipement et réseaux

Article UE 12 **Accès 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 la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir. A cet effet, les voies nouvelles automobiles devront avoir une largeur d'emprise minimale de 5,50 mètres.

D'autres caractéristiques de voie (par exemple une largeur moindre dans le cas de sens uniques ou pour la desserte d'ensembles constitués de 3 logements au plus) peuvent être acceptées, notamment dans les opérations d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissements, permis d'aménager) si elles répondent à une meilleure conception de l'espace urbain, ou exigées si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie empruntée par les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers, etc.).

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

Le nombre d'accès sur les voies publiques 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 sera la moindre

2. Voirie

Les terrains* devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions 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.

Des aménagements cyclables ou piétonniers pourront être exigés.

Lorsque les voies nouvelles publiques ou privées d'une longueur supérieure à 50 mètres se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de répurgation et de sécurité puissent faire demi-tour par manoeuvre.

Article UE 13 Desserte par les réseaux**1. Eau potable**

Toute construction* ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur.

2. Assainissement**2.1 Eaux usées**

Toute construction* ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Toutefois, en cas de difficulté technique générant un coût trop important (recours obligatoire à une pompe de refoulement pour une seule parcelle par exemple), les extensions et surélévations des constructions existantes seront autorisées en maintenant le dispositif d'assainissement non collectif (ou en le créant s'il n'existe pas encore ; le système d'assainissement doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol ; le pétitionnaire devra alors réaliser une expertise géologique visant à pouvoir mettre en place un dispositif adapté).

Les dispositifs d'assainissement autonome devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Les dispositifs d'assainissement autonomes seront mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

2.2 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain* (bassins de retenue...).

3. Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.**4. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)**

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution est imposé chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Article UE 14 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UL

ZONE UL

Nota

La zone **UL** correspond aux secteurs dédiés aux équipements, et aux activités de sports, de plein air et de loisirs.

La zone **UL** regroupe les secteurs suivants :

- le secteur **ULa** correspond aux équipements, et aux activités de sports, de plein air et de loisirs,
- le secteur **ULb** correspond au camping intercommunal.

La commune de Châteaugiron a transformé sa Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAU) en une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). La loi relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine (loi LCAP) classe les AVAP en Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR). Une partie de la zone **UL** est concernée par un SPR. Un SPR constitue une Servitude d'Utilité Publique. Tout projet (construction, aménagement, rénovation...) devra respecter le présent Règlement du PLU, ainsi que les prescriptions du SPR figurant dans les Annexes du PLU.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I « Dispositions générales ».

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I « Dispositions générales ». Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et du Plan de zonage.

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UL 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Liste des destinations et sous-destinations interdites, soumises à conditions ou autorisées :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non
	Exploitation forestière	Non
Habitation	Logement	Sous condition
	Hébergement	Oui
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Non
	Restauration	Oui en ULa Non en ULb
	Commerce de gros	Non
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non en ULa Oui en ULb
	Hébergement hôtelier et touristique	Non en ULa Oui en ULb
	Cinéma	Oui en ULa Non en ULb
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Oui en ULa Non en ULb
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui en ULa Non en ULb
	Salles d'art et de spectacle	Oui en ULa Non en ULb
	Équipements sportifs	Oui en ULa Non en ULb
	Autres équipements recevant du public	Oui
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non
	Entrepôt	Oui en ULa Non en ULb
	Bureau	Non

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
	Centre de congrès et d'exposition	Non

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Tout type d'occupation ou installation qui n'est pas directement liée ou nécessaire aux activités autorisées dans la zone.
2. Le stationnement et l'installation de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les constructions et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, sauf dans les campings et sauf en cas de travaux.
3. L'ouverture et l'exploitation des mines et des carrières.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation.
5. Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone, ou à des ouvrages spécifiques* tels que définis dans les Dispositions générales du présent Règlement .
6. Les dépôts de véhicules.

Article UL 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Sont admis, sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone et de la recherche d'une intégration de qualité dans l'espace environnant :

1. La construction de « *logements* » destinés à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone.
2. L'aménagement des aires de jeux et de sports ouvertes au public.
3. L'aménagement des aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public.
4. **En secteur ULb**, la construction d'hébergements touristiques en lien avec la vocation du secteur.
5. **En secteur ULb**, la construction de locaux destinés à accueillir les usagers du camping.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UL 3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les parties du territoire figurant à l'intérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage sont soumises aux règles du présent article ainsi qu'au Règlement du SPR figurant en annexe du PLU. En cas de conflit entre ces deux règles, celles issues du SPR prévalent sur celles du PLU.

Pour les parties du territoire figurant à l'extérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage, les règles suivantes s'appliquent.

1. Règle générale

Les constructions devront être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement*.

2. Règles alternatives

- Lorsque les constructions voisines ne respectent pas ces reculs, il pourra être autorisé ou imposé l'implantation de la construction dans la continuité de la construction existante sur une parcelle voisine ou sur le terrain*.
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement du bâti existant.

Article UL 4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les parties du territoire figurant à l'intérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage sont soumises aux règles du présent article ainsi qu'au Règlement du SPR figurant en annexe du PLU. En cas de conflit entre ces deux règles, celles issues du SPR prévalent sur celles du PLU.

Pour les parties du territoire figurant à l'extérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage, les règles suivantes s'appliquent.

1. Règle générale

Les constructions devront respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparative*.

2. Règles alternatives

- Lorsque les constructions voisines ne respectent pas ces reculs, il pourra être autorisé ou imposé l'implantation de la construction dans la continuité de la construction existante sur une parcelle voisine ou sur le terrain*.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, et qui ne sont pas conformes à la règle générale, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante, dès lors qu'elles ne réduisent la distance existante par rapport aux limites séparatives*.

Article UL 5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les parties du territoire figurant à l'intérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage sont soumises au Règlement du SPR figurant en annexe du PLU.

Pour les parties du territoire figurant à l'extérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage, il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UL 6 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UL 7 Hauteur des constructions

Les parties du territoire figurant à l'intérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage sont soumises aux règles du présent article ainsi qu'au Règlement du SPR figurant en annexe du PLU. En cas de conflit entre ces deux règles, celles issues du SPR prévalent sur celles du PLU.

Pour les parties du territoire figurant à l'extérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage, les règles suivantes s'appliquent.

Dans le secteur ULa, le point le plus haut de toute construction ne pourra dépasser une hauteur* de 14 mètres, hors ouvrages techniques indispensables, cheminées, grues, silos, citernes... et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

Dans le secteur ULb, le point le plus haut de toute construction ne pourra dépasser une hauteur* de 7 mètres, hors ouvrages techniques indispensables, et sera limitée à la réalisation d'un rez-de-chaussée, avec éventuellement un comble ou un attique.

De plus pour toute la zone UL, il pourra être autorisé ou imposé jusqu'à 1 mètre de dépassement de la hauteur* pour :

- permettre l'accessibilité handicapée dans le cas d'un terrain* en pente de 8% et plus ;
- permettre la réalisation du nombre d'étage autorisé dans le cas de difficulté d'adaptation au sol.

Article UL 8 **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les parties du territoire figurant à l'intérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage, ne sont pas concernées par les règles du présent article. Toutefois, les règles du SPR figurant en annexe du PLU s'appliquent.

Pour les parties du territoire figurant à l'extérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage, les règles suivantes s'appliquent.

1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

En parements extérieurs, est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.).

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

2. Extension de constructions existantes et constructions annexes

Les extensions et les constructions annexes* devront être réalisées en harmonie avec les constructions existantes ou principales.

3. Equipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

4. Clôtures

Les règles concernant les clôtures figurent dans l'Annexe VII « *Traitement des limites parcellaires* » du présent Règlement.

Article UL 9 **Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors des voies publiques.

Article UL 10 **Espaces libres et plantations**

Les parties du territoire figurant à l'intérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage sont soumises aux règles du présent article ainsi qu'au Règlement du SPR figurant en annexe du PLU. En cas de conflit entre ces deux règles, celles issues du SPR prévalent sur celles du PLU.

Pour les parties du territoire figurant à l'extérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage, les règles suivantes s'appliquent.

1. Les constructeurs devront réaliser un minimum de 15% d'espaces verts par rapport à la surface du terrain*.

Il sera planté **1** arbre de haute tige par tranche même incomplète de 200 m² de terrain*.

2. Des écrans boisés seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1 000 m².

En outre, lorsque leur surface excédera 2 000 m², elles seront divisées par des rangées d'arbres ou des haies vives, afin tout à la fois d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

3. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les espaces verts devront être composés de plusieurs strates (herbacée, arbustive, arborée) favorisant la biodiversité locale.

Les plantations devront prendre en compte la liste des espèces invasives figurant en annexe du présent Règlement afin de limiter le choix de ces essences. En particulier, les plantes classées en priorité n°1 au tableau des plantes invasives sont interdites.

4. Les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile seront aménagés en espaces verts paysagers adaptés à l'environnement et devront favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Article UL 11 **Performances énergétiques et environnementales**

Les parties du territoire figurant à l'intérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage sont soumises aux règles du présent article ainsi qu'au Règlement du SPR figurant en annexe du PLU. En cas de conflit entre ces deux règles, celles issues du SPR prévalent sur celles du PLU.

Pour les parties du territoire figurant à l'extérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage, les règles suivantes s'appliquent.

En application de la réglementation thermique en vigueur, les constructions ou travaux de rénovation devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre.

Les volumes et gabarits simples et compacts facilitent l'atteinte d'une bonne performance énergétique.

Au-delà du strict respect de la réglementation thermique en vigueur, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée pour toutes les constructions neuves ou la rénovation de constructions existantes.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

Section III - Equipement et réseaux

Article UL 12 Accès 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 la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique. Le nombre d'accès sur les voies publiques 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 sera la moindre.

2. Voirie

Les terrains* devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions 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.

Des aménagements cyclables ou piétonniers pourront être exigés.

Lorsque les voies nouvelles publiques ou privées d'une longueur supérieure à 50 mètres se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de répurgation et de sécurité puissent faire demi-tour par manoeuvre.

Article UL 13 Desserte par les réseaux**1. Eau potable**

Toute construction* ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement**2.1 Eaux usées**

Toute construction* ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, les dispositifs d'assainissement non collectif conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admis. Le système d'assainissement doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol (le pétitionnaire devra alors réaliser une expertise géologique visant à pouvoir mettre en place un dispositif adapté).

Les dispositifs d'assainissement autonome devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Les dispositifs d'assainissement autonomes seront mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

2.2 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain* (bassins de retenue...).

3. **Dans tous les cas**, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

4. **Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)**

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution est imposé chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Article UL 14 **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UA

ZONE UA

Nota

La zone **UA** est une zone où doivent trouver place les activités (artisanat, industries, commerces, services) qui viennent en complément des zones d'habitation et qui, compte-tenu de leur nature, trouvent plus difficilement place au sein de ces dernières.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

La zone **UA** regroupe les secteurs suivants :

- le secteur **UAa** destiné à l'accueil d'activités (industrie, artisanat, bureaux, entrepôt) et de services,
- le secteur **UAb** destiné à l'accueil de commerces et de services, et d'activités (artisanat, bureaux, entrepôt : voir OAP, centre Univer).

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I « Dispositions générales ».

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I « Dispositions générales ». Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et du Plan de zonage.

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UA 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Liste des destinations et sous-destinations interdites, soumises à conditions ou autorisées :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non
	Exploitation forestière	Non
Habitation	Logement	Sous conditions
	Hébergement	Non
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Sous conditions
	Restauration	Oui
	Commerce de gros	Non en UAa Oui en UAb
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oui
	Hébergement hôtelier et touristique	Sous conditions en UAa Oui en UAb
	Cinéma	Non
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Oui
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non
	Salles d'art et de spectacle	Non
	Équipements sportifs	Oui
	Autres équipements recevant du public	Non
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Oui
	Entrepôt	Oui
	Bureau	Oui
	Centre de congrès et d'exposition	Non

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
2. L'implantation d'habitations légères de loisirs non destinées à la vente.
3. L'ouverture et l'exploitation des mines et des carrières.
4. Les affouillements et exhaussements de sols visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du Code de l'Urbanisme lorsqu'ils ne sont pas liés à l'aménagement de la zone, ou à des ouvrages spécifiques* tels que définis dans les Dispositions générales du présent Règlement.
5. Les constructions à usage de « *logement* », sauf celles visées à l'article UA 2.
6. Les extensions des constructions à usage de « *logement* », sauf celles visées à l'article UA 2.
7. Le changement de destination en « *logement* », à l'exception des cas visés à l'article UA 2.
8. **Dans le secteur UAa**
 - Les constructions, extensions et changements de destination liés à l'« *Hébergement hôtelier et touristique* », sauf ceux autorisés à l'article UA 2.
9. **Dans le secteur UAb**
 - Les constructions liées à l'« *artisanat ou au commerce de détail* », sauf celles autorisées à l'article UA 2.
 - Les extensions de constructions liées à l'« *artisanat ou au commerce de détail* », sauf celles autorisées à l'article UA 2.
 - Les changements de destination en « *artisanat ou au commerce de détail* », sauf ceux autorisés à l'article UA 2.

Article UA 2

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Sont admis, sous réserve qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et de la recherche d'une intégration de qualité dans l'espace environnant :

1. La construction de « *logements* » destinés à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone. Le volume de cette construction sera intégré à la construction principale affectée à l'activité. La surface de ce logement ne devra pas dépasser 50 m² de surface de plancher*.
2. Le changement de destination en « *logement* », à condition qu'il soit destiné aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone, et que ce logement ne dépasse pas 50 m² de surface de plancher*.
3. L'aménagement et la restauration des « *logements* » existants à la date d'approbation du PLU, qu'ils soient ou non destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone, ainsi que leur extension sous réserve qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et que l'extension ne dépasse pas 30% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du PLU.
4. **Dans le secteur UAa**
 - Les constructions, extensions et changements de destination liés à l'« *Hébergement hôtelier et touristique* » sous réserve de se trouver dans le secteur centre Univer.
 - Les constructions liées à l'« *artisanat et au commerce de détail* » sous réserve de compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur du PLU, chapitre « Orientations d'Aménagement et de Programmation s'appliquant à l'ensemble des secteurs UAa et 1AUa ».

5. Dans le secteur UAb

- Les constructions liées à l'« *artisanat ou au commerce de détail* », sous réserve que la construction ait une surface de vente supérieure ou égale à 250 m².
- Le changement de destination des constructions en « *artisanat ou en commerce de détail* », sous réserve que la construction ait une surface de vente supérieure ou égale à 250 m².
- L'extension des constructions liées à l'« *artisanat ou au commerce de détail* » sous réserve du respect de l'emprise au sol* maximale définie à l'article UA 6.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UA 3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**1. Règle générale**

Les constructions devront être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement* des voies et emprises publiques*.

2. Règles alternatives

- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement du bâti existant.
- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissements, permis d'aménager), mais uniquement sur les voies intérieures et emprises publiques* nouvelles, il pourra être autorisé ou imposé l'implantation de la construction à l'alignement* ou en recul des voies et emprises publiques*.

Article UA 4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**1. Règles générales**

- La distance horizontale de tout point d'une construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative* doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3m$).
- La construction sur limite séparative* est autorisée sous réserve de réalisation de murs coupe-feu appropriés. Toutefois, cette règle n'est pas applicable dans le cas où la limite séparative* correspond à la limite avec une zone **UC, UE, UP, 1AUE, 1AUP, 2AU, A** ou **N**.
- Il n'est pas fixé de règle d'implantation par rapport aux limites séparatives* pour les ouvrages techniques.

2. Règle alternative

Les extensions de constructions existantes ne respectant pas la règle générale pourront être autorisées lorsqu'elles seront réalisées dans le prolongement du bâti existant.

Article UA 5 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre :

- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie,
- l'entretien facile du sol et des constructions.

Cet espace ne pourra être inférieur à 5 mètres.

Article UA 6 **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol* de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 80% de l'unité foncière*.

Article UA 7 **Hauteur des constructions**

1. Règle générale

Le point le plus haut de toute construction ne pourra dépasser une hauteur* de 12 mètres, hors ouvrages techniques indispensables, cheminées, grues, silos, citernes... et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

2. Règle alternative

Des exceptions peuvent être envisagées pour des constructions dont la hauteur* est imposée pour des procédés de fabrication ou des contraintes techniques liés à l'utilisation.

De plus, il pourra être autorisé ou imposé jusqu'à 1 mètre de dépassement de la hauteur* pour :

- permettre l'accessibilité handicapée dans le cas d'un terrain* en pente de 8% et plus ;
- permettre la réalisation du nombre d'étage autorisé dans le cas de difficulté d'adaptation au sol.

Article UA 8 **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

En parements extérieurs, est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.).

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la région.

Aucun stockage (ordures, ferrailage, terre, débris) ne sera autorisé sur les lots en bordure de voie.

Le volume principal devra s'inscrire dans une géométrie parallélépipédique, rectangle ou carré. Des constructions secondaires*, plus basses, pourront être juxtaposées au volume principal en restant en cohérence et en harmonie avec celui-ci.

Les façades visibles à partir des voies publiques auront un traitement soigné et de qualité en particulier le long de la route départementale 463.

2. Les ouvertures

Les formes et le nombre des ouvertures ne devront pas être « un catalogue ». Il ne faut pas les multiplier à outrance.

3. Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

4. Clôtures

Les règles concernant les clôtures figurent dans l'Annexe VII « *Traitement des limites parcellaires* » du présent Règlement.

5. Revêtement de surface

La pose de pelouse synthétique est interdite.

Article UA 9

Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Il sera apprécié suivant les normes suivantes :

1. Pour les constructions à usage d'« industries », d'« entrepôts » et de « commerce de gros »

1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher*. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher* si la densité d'occupation des locaux industriels à construire est inférieure à un emploi par 25 m².

A l'intérieur de chaque lot il sera exigé, en sus des véhicules de transport de personnes, des espaces à réserver pour le stationnement des camions, autocars ou divers véhicules utilitaires.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires de façon que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules soient assurées en dehors des voies publiques.

Il est de plus exigé 1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher* (hors entrepôts). Toutefois, il ne pourra être exigé plus de 30 emplacements pour deux-roues.

2. Pour les constructions à usage « d'artisanat et de commerce de détail »

1 place de stationnement par tranche complète de 25 m² de surface de plancher* affectée à la vente (hors réserves, locaux techniques...).

1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher* affectée à la vente (hors réserves, locaux techniques...). Toutefois, il ne pourra être exigé plus de 30 emplacements pour deux-roues.

3. Pour les constructions à usage de « restauration » et d'« hébergement hôtelier et touristique »

1 place de stationnement pour 2 chambres.

1 place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.

1 emplacement deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher* de construction.

4. Pour les « autres équipements recevant du public »

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'1 place de stationnement par unité de 10 personnes accueillies. L'effectif pris en compte sera l'effectif déclaré et calculé selon la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP).

1 emplacement pour deux roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher*.

5. Pour les constructions destinées à d'autres usages

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sera celle s'appliquant à la catégorie de constructions ou d'établissements la plus directement assimilable.

Toutefois, la collectivité pourra autoriser ou imposer un nombre de place inférieur ou supérieur à celui qui aurait été calculé avec la règle ci-dessus, afin que l'offre de stationnement soit en rapport avec l'utilisation envisagée.

6. Modalités d'application

- Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont fixées à 5 m x 2,5 m, qu'elle soit réalisée à l'intérieur d'une construction ou à l'extérieur.
- Une place de stationnement adaptée aux personnes à mobilité réduite doit avoir pour dimensions minimales 5 m x 3,3 m.
- Les modalités de réalisation des emplacements pour les deux-roues sont les suivantes : soit la création d'un local ou d'un espace clos ou couvert, facilement accessible et ayant une surface de 1,5 m² par place exigée, soit l'aménagement d'un emplacement de plain-pied, couvert ou non, équipé d'un nombre de dispositifs suffisant pour attacher autant de deux-roues que de places requises.
- Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement qui pourront être revus par rapport à ceux qui auraient pu être calculés avec les normes ci-dessus.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les règles afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher* qu'elles occupent.
- Dans le cas de réhabilitation, de transformation ou d'extension d'une construction existante, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins en stationnement les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

Exception

Lorsque l'usage d'une aire de stationnement peut être mutualisé entre plusieurs équipements, cette formule pourra être autorisée. Dans ce cas, le constructeur devra fournir la preuve que le nombre de stationnements imposé par le présent Règlement peut être diminué, et apporter l'accord des gestionnaires des aires de stationnements existantes pour cette mutualisation. Un complément pourra toutefois être exigé par rapport aux stationnements mutualisés.

Article UA 10 Espaces libres et plantations

1. Les haies et talus existants en limite du terrain seront maintenus, sauf pour permettre les accès au site.
2. Les constructeurs devront réaliser un minimum de 10% d'espaces verts par rapport à la surface du terrain*.
Il sera planté 1 arbre de haute tige par tranche même incomplète de 200 m² de terrain*.
3. En limite avec les zones **A** et **N**, une haie bocagère sera implantée pour conserver l'aspect bocager du paysage, sans faire obstacle à la réalisation des accès nécessaires au projet.

4. Pour assurer une transition paysagère en limites séparatives* donnant sur les zones d'habitat **UC**, **UE** et **UP**, il sera aménagé un espace vert planté formant un écran végétal.
5. Des rideaux d'arbres ou des haies devront masquer les stockages extérieurs.
6. Des écrans boisés seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1 000 m².
En outre, lorsque leur surface excédera 2 000 m², elles seront divisées par des rangées d'arbres ou des haies vives, afin tout à la fois d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.
7. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra s'intégrer au cadre végétal environnant.
Les espaces verts devront être composés de plusieurs strates (herbacée, arbustive, arborée) favorisant la biodiversité locale.
Les plantations devront prendre en compte la liste des espèces invasives figurant en annexe du présent Règlement afin de limiter le choix de ces essences. En particulier, les plantes classées en priorité n°1 au tableau des plantes invasives sont interdites.
Dans le cas d'un projet photovoltaïque, le choix des essences devra se faire de façon à ne pas porter d'ombre au projet photovoltaïque.
8. Les espaces libres de toute construction, de stationnement, de circulation automobile et d'entrepôts seront aménagés en espaces verts paysagers adaptés à l'environnement et devront favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Article UA 11 **Performances énergétiques et environnementales**

En application de la réglementation thermique en vigueur, les constructions ou travaux de rénovation devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre.

Les volumes et gabarits simples et compacts facilitent l'atteinte d'une bonne performance énergétique.

Au-delà du strict respect de la réglementation thermique en vigueur, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée pour toutes les constructions neuves ou la rénovation de constructions existantes.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

Section III - Equipement et réseaux

Article UA 12 **Accès 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 la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir. A cet effet, les voies nouvelles automobiles devront avoir une largeur d'emprise minimale de 5,50 mètres.

D'autres caractéristiques de voie (par exemple une largeur moindre dans le cas de sens uniques) peuvent être acceptées, notamment dans les opérations d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissements, permis d'aménager) si elles répondent à une meilleure conception de l'espace urbain, ou exigées si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des

habitations (voie structurant la zone, voie empruntée par les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers, etc.).

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

Le nombre d'accès sur les voies publiques 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 sera la moindre.

2. Accès

Les terrains* devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions 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.

Des aménagements cyclables ou piétonniers pourront être exigés.

Lorsque les voies nouvelles publiques ou privées d'une longueur supérieure à 50 mètres se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de réputation et de sécurité puissent faire demi-tour par manoeuvre.

Article UA 13 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction* ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

Toute construction* ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement, telles que les eaux de refroidissement, sauf si elles sont en quantité assez faible pour que la dilution de ce mélange n'entraîne aucune pollution.

Le cas échéant, le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un pré-traitement approprié.

2.2 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Le rejet devra obligatoirement se faire dans le réseau collectif lorsqu'il existe, et ceci par des dispositifs appropriés. En aucun cas les eaux pluviales ne seront rejetées dans le réseau eaux usées.

3. Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

4. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution est imposé chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Article UA 14 **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UP

ZONE UP

Nota

La **zone UP** est une zone dédiée aux secteurs en mutation.

La zone **UP** regroupe les secteurs suivants :

- le secteur **UPa** correspond aux secteurs les plus denses,
- le secteur **UPb** correspond aux secteurs moins denses.

La commune de Châteaugiron a transformé sa Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAU) en une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). La loi relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine (loi LCAP) classe les AVAP en Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR). Une partie de la zone **UP** est concernée par un SPR. Un SPR constitue une Servitude d'Utilité Publique. Tout projet (construction, aménagement, rénovation...) devra respecter le présent Règlement du PLU, ainsi que les prescriptions du SPR figurant dans les Annexes du PLU.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I « Dispositions générales ».

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I « Dispositions générales ». Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et du Plan de zonage.

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UP 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Liste des destinations et sous-destinations interdites, soumises à conditions ou autorisées :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non
	Exploitation forestière	Non
Habitation	Logement	Oui
	Hébergement	Oui
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Sous conditions
	Restauration	Sous conditions
	Commerce de gros	Sous conditions
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oui
	Hébergement hôtelier et touristique	Oui
	Cinéma	Oui
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Oui
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui
	Salles d'art et de spectacle	Oui
	Équipements sportifs	Oui
	Autres équipements recevant du public	Oui
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Sous conditions
	Entrepôt	Sous conditions
	Bureau	Oui
	Centre de congrès et d'exposition	Oui

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les établissements, installations et 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.
2. Les « *entrepôts* », « *industries* » et « *commerces de gros* » nouveaux, sauf cas visé à l'article UP 2.
3. L'ouverture et l'exploitation des mines et des carrières.
4. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
5. Le stationnement et l'installation de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les constructions et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur et sauf en cas de travaux.
6. Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public, les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes.
7. Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.
8. Les affouillements et exhaussements de sols visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du code de l'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone, ou à des ouvrages spécifiques* tels que définis dans les Dispositions générales du présent Règlement.
9. **A l'extérieur des « Périmètres de centralité urbaine »** figurant au Plan de zonage, l'« *artisanat et le commerce de détail* » et la « *restauration* », sauf cas visés à l'article UP 2.

Article UP 2

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Sont admis, dès lors qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et de la recherche d'une intégration de qualité dans l'espace environnant :

1. L'agrandissement ou la transformation des « *industries* », des « *entrepôts* » et des « *commerces de gros* » existants ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel si l'importance ne modifie pas le caractère de la zone ou lorsque les travaux envisagés doivent avoir pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements ou dépôts.
Toutefois, dans le quartier de Sainte-Croix pour les secteurs concernés par un « Périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur (R. 151-6 du CU) » figurant au Plan de zonage, la création, l'agrandissement ou la transformation des « *industries* » sont autorisés, dans le respect des principes figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur.
2. **A l'intérieur des « Périmètres de centralité urbaine »** figurant au Plan de zonage, l'« *artisanat et le commerce de détail* » et la « *restauration* » sont autorisés.
3. **A l'extérieur des « Périmètres de centralité urbaine »** figurant au Plan de zonage, l'extension des constructions liées à l'« *artisanat ou au commerce de détail* » ou à la « *restauration* » existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée, sous réserve de ne pas augmenter de plus de 30% la surface de vente existante à la date d'approbation du PLU.
4. Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public.
5. Le nombre de construction annexe* est limité à 1 par unité foncière*. Une deuxième construction annexe* est autorisée si l'une de ces deux constructions annexes* correspond à un garage.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UP 3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les parties du territoire figurant à l'intérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage sont soumises au Règlement du SPR figurant en annexe du PLU.

Pour les parties du territoire figurant à l'extérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage, il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UP 4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les parties du territoire figurant à l'intérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage sont soumises au Règlement du SPR figurant en annexe du PLU.

Pour les parties du territoire figurant à l'extérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage, il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UP 5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les parties du territoire figurant à l'intérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage sont soumises au Règlement du SPR figurant en annexe du PLU.

Pour les parties du territoire figurant à l'extérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage, il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UP 6 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol* de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 80% de l'unité foncière*.

L'emprise au sol* de l'ensemble des constructions annexes* ne doit pas dépasser 44 m² en respectant les limites suivantes :

- 30 m² pour 1 construction annexe*,
- 10 m² plus 4 m² en auvent pour un abri de jardin.

Toutefois, dans le cadre d'un projet comportant plus d'un logement, l'emprise au sol* de l'ensemble des constructions annexes* ne doit pas dépasser un total cumulé de 30 m² par logement.

Article UP 7 Hauteur des constructions

Les parties du territoire figurant à l'intérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage sont soumises aux règles du présent article ainsi qu'au Règlement du SPR figurant en annexe du PLU. En cas de conflit entre ces deux règles, celles issues du SPR prévalent sur celles du PLU.

Pour les parties du territoire figurant à l'extérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage, les règles suivantes s'appliquent.

1. Hauteur maximale

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ne peut excéder :

- **Dans le secteur UPa**, 13 mètres, soit R+3 (+ 1 étage sous combles ou en attique éventuellement).
- **Dans le secteur UPb**, 10 mètres, soit R+2 (+ 1 étage sous combles ou en attique éventuellement).

La construction principale devra s'inscrire à l'intérieur d'un volume défini par un plan à 45° à partir de la hauteur maximale autorisée à l'égout du toit, à l'exception des murs-pignons*, saillies traditionnelles* et éléments architecturaux*.

2. Règle particulière

La hauteur des constructions annexes* ne devra pas excéder 3,5 mètres au point le plus haut.

Toutefois, la hauteur des constructions annexes* de type abri de jardin ne devra pas excéder 2,5 mètres au point le plus haut.

3. Règle alternative

Dans le cas d'immeubles contigus, il pourra être autorisé ou imposé la construction à même hauteur à l'égout du toit, à l'acrotère et/ou au faîtage que l'immeuble existant.

De plus, il pourra être autorisé ou imposé jusqu'à 1 mètre de dépassement de la hauteur* maximale pour :

- permettre l'accessibilité handicapée dans le cas d'un terrain* en pente de 8% et plus ;
- permettre la réalisation du nombre d'étage autorisé dans le cas de difficulté d'adaptation au sol.

Article UP 8

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les parties du territoire figurant à l'intérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage, ne sont pas concernées par les règles du présent article. Toutefois, les règles du SPR figurant en annexe du PLU s'appliquent.

Pour les parties du territoire figurant à l'extérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage, les règles suivantes s'appliquent.

1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les constructions devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

En parements extérieurs, est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.).

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la région.

Toutefois, dans le cas d'un projet présentant une architecture contemporaine, l'usage de couleurs vives pourra être accepté sous réserve d'une cohérence d'ensemble et d'une bonne intégration paysagère.

2. Façades, volumétrie et matériaux

L'architecture, la volumétrie seront simples avec une attention particulière sur le traitement des décrochés, le choix et teintes des matériaux.

Les dispositifs passifs (capteurs, protection solaire...) devront faire l'objet de réflexion pour être intégrés en harmonie avec l'architecture générale de la construction.

Les maçonneries de pierre locale, les parements brique, pierre collée etc. sont autorisés sous réserve d'être harmonieusement utilisés.

3. Matériaux apparents et couleurs

Toitures : le matériau utilisé pour les constructions à usage d'habitat devra être de l'ardoise ou aspect ardoise, sauf si le projet est situé dans un environnement particulier ou qu'il présente une architecture contemporaine de qualité, qui justifie un autre choix (zinc...).

Façades et murs-pignons : l'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

4. Extension de constructions existantes et constructions annexes*

Les extensions et les constructions annexes* devront être réalisées en harmonie avec les constructions existantes ou principales.

Les constructions annexes* (telles que abris divers, remises...) réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération et autres) sont interdites.

5. Equipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

6. Antennes

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. Elles sont interdites sur les toitures.

7. Clôtures

Pour le secteur UPb, les règles concernant les clôtures figurent dans l'Annexe VII « *Traitement des limites parcellaires* » du présent Règlement.

8. Revêtement de surface

La pose de pelouse synthétique est interdite.

Article UP 9 Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins nécessités par la fréquentation des constructions et installations. Il doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera apprécié suivant les normes minimales suivantes :

1. Pour les constructions à usage de « *logement* »

2 places de stationnement par logement* créé. Une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol.

Pour les terrains ayant une pente de 8% et plus, la règle de 2 places de stationnement par logement* créé est abaissée à 1,5 place de stationnement par logement* créé.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement, permis d'aménager), 1 place supplémentaire pour 2 logements sera exigée le long des chaussées ou dans des aires de stationnement. Le nombre de places de stationnement sera arrondi au chiffre inférieur pour les décimales comprises entre 0,1 et 0,5 et au chiffre supérieur pour les décimales comprises entre 0,6 et 0,9.

1 emplacement pour deux-roues par logement* créé.

2. Pour les constructions à usage d'« hébergement »

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'1 place pour 2 chambres ou logements.

1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher* créée.

3. Pour les constructions à usage « d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », de « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » ou de « bureau »

1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher* de construction.

1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher*.

4. Pour les constructions à usage « d'artisanat et de commerce de détail »

1 place de stationnement par tranche complète de 45 m² de surface de plancher* affectée à la vente (hors réserves, locaux techniques...). Toutefois, il ne sera pas exigé de place de stationnement pour la première tranche de 45 m² de surface de plancher* créée.

1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher* affectée à la vente (hors réserves, locaux techniques...).

5. Pour les constructions à usage d'« hébergement hôtelier et touristique »

1 place de stationnement pour 2 chambres.

1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher* de construction.

6. Pour les constructions à usage de « restauration »

1 place de stationnement par tranche complète de 20 m² de surface de plancher* de salle de restaurant. Toutefois, il ne sera pas exigé de place de stationnement pour la première tranche de 20 m² de surface de plancher créée.

1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher* de construction.

7. Pour les constructions à usage d'« industrie », d'« entrepôt » et de « commerce de gros »

1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher*. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher* si la densité d'occupation des locaux industriels à construire est inférieure à un emploi par 25 m².

A l'intérieur de chaque lot il sera exigé, en sus des véhicules de transport de personnes, des espaces à réserver pour le stationnement des camions, autocars ou divers véhicules utilitaires.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules soient assurées en dehors des voies publiques.

Il est de plus exigé 1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher* créée.

8. Pour les « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base de :

2 places de stationnement par classe.

1 place de stationnement pour 2 lits créés.

1 emplacement pour deux roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher*.

9. Pour les constructions à usage de « cinéma », « salles d'art et de spectacle », « autres équipements recevant du public »

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'1 place de stationnement par unité de 20 personnes accueillies.

1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher* créée.

10. Pour les constructions destinées à d'autres usages

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sera celle s'appliquant à la catégorie de constructions ou d'établissements la plus directement assimilable.

Toutefois, la collectivité pourra autoriser ou imposer un nombre de place inférieur ou supérieur à celui qui aurait été calculé avec la règle ci-dessus, afin que l'offre de stationnement soit en rapport avec l'utilisation envisagée.

11. Modalités d'application

- Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont fixées à 5 m x 2,5 m, qu'elle soit réalisée à l'intérieur d'une construction ou à l'extérieur.
- Une place de stationnement adaptée aux personnes à mobilité réduite doit avoir pour dimensions minimales 5 m x 3,3 m.
- Les modalités de réalisation des emplacements pour les deux roues sont les suivantes : soit la création d'un local ou d'un espace clos ou couvert, facilement accessible et ayant une surface de 1,5 m² par place exigée, soit l'aménagement d'un emplacement de plain-pied, couvert ou non, équipé d'un nombre de dispositifs suffisant pour attacher autant de deux roues que de places requises.

Toutefois, pour les opérations de construction de plus d'un logement, un local clos et couvert pour le stationnement des deux roues sera exigé

Pour les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, une localisation fonctionnelle des emplacements, à proximité immédiate des entrées, sera à privilégier. Une bonne signalisation, une facilité d'accès (éviter marches, étages, plusieurs portes à franchir...), ainsi que la couverture et l'éclairage des emplacements seront également recherchés.

- Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement, qui pourront être revus par rapport à ceux qui auraient été calculés avec les règles ci-dessus.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les règles afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher* qu'elles occupent.
- Dans le cas de réhabilitation, de transformation ou d'extension d'une construction existante, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins en stationnement les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

Exception

Lorsque l'usage d'une aire de stationnement peut être mutualisé entre plusieurs équipements, cette formule pourra être autorisée. Dans ce cas, le constructeur devra fournir la preuve que le nombre de stationnements imposé par le présent Règlement peut être diminué, et apporter l'accord des gestionnaires des aires de stationnements existantes pour cette mutualisation. Un complément pourra toutefois être exigé par rapport aux stationnements mutualisés.

Article UP 10 Espaces libres et plantations

Les parties du territoire figurant à l'intérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage sont soumises aux règles du présent article ainsi qu'au Règlement du SPR figurant

en annexe du PLU. En cas de conflit entre ces deux règles, celles issues du SPR prévalent sur celles du PLU.

Pour les parties du territoire figurant à l'extérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage, les règles suivantes s'appliquent.

1. Les constructeurs devront réaliser un minimum de 20% d'espaces verts par rapport à la surface du terrain*.

Il sera planté **1** arbre de haute tige par tranche même incomplète de 200 m² de terrain*.

2. Des écrans boisés seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1 000 m².

En outre, lorsque leur surface excédera 2 000 m², elles seront divisées par des rangées d'arbres ou des haies vives, afin tout à la fois d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

3. Toute opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement, permis d'aménager) d'une superficie supérieure à 1 hectare devra prévoir 10 % d'espaces plantés communs constituant un ou des ensembles d'au moins 500 m² d'un seul tenant.

4. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les espaces verts devront être composés de plusieurs strates (herbacée, arbustive, arborée) favorisant la biodiversité locale.

Les plantations devront prendre en compte la liste des espèces invasives figurant en annexe du présent Règlement afin de limiter le choix de ces essences. En particulier, les plantes classées en priorité n°1 au tableau des plantes invasives sont interdites.

5. Les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile seront aménagés en espaces verts paysagers adaptés à l'environnement et devront favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Article UP 11 Performances énergétiques et environnementales

Les parties du territoire figurant à l'intérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage sont soumises aux règles du présent article ainsi qu'au Règlement du SPR figurant en annexe du PLU. En cas de conflit entre ces deux règles, celles issues du SPR prévalent sur celles du PLU.

Pour les parties du territoire figurant à l'extérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage, les règles suivantes s'appliquent.

En application de la réglementation thermique en vigueur, les constructions ou travaux de rénovation devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre.

Les volumes et gabarits simples et compacts facilitent l'atteinte d'une bonne performance énergétique.

Au-delà du strict respect de la réglementation thermique en vigueur, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée pour toutes les constructions neuves ou la rénovation de constructions existantes.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

Section III - Equipement et réseaux

Article UP 12 Accès 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 la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

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

Le nombre d'accès sur les voies publiques 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 sera la moindre

2. Voirie

Les terrains* devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions 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.

Des aménagements cyclables ou piétonniers pourront être exigés.

Dans le secteur UPb, lorsque les voies nouvelles publiques ou privées d'une longueur supérieure à 50 mètres se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de répurgation et de sécurité puissent faire demi-tour par manoeuvre.

Article UP 13 Desserte par les réseaux**1. Eau potable**

Toute construction* ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur.

2. Assainissement**2.3 Eaux usées**

Toute construction* ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

2.4 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain* (bassins de retenue...).

3. Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

4. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution est imposé chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Article UP 14 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UZA

ZONE UZA

Nota

La zone **UZA** correspond à la **ZAC de la Perdriotais**.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I « Dispositions générales ».

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I « Dispositions générales ». Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et du Plan de zonage.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 Champ d'application

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de Châteaugiron, couvert par la Zone d'Aménagement Concerté à usage principal d'habitation intitulée ZAC de la Perdriots créée par Délibération du Conseil Municipal en date du 30 juin 2005, et délimitée au Plan de zonage.

Article 2 Objet et portée

L'objet du présent règlement est de définir les règles et servitudes relatives à l'utilisation du sol dans les périmètres définis au Plan de zonage de la zone au PLU, dont il est indissociable.

Les dispositions prévues au présent règlement se substituent à celles du PLU sans préjudice des autres législations et réglementations affectant l'occupation et l'utilisation du sol.

Le présent règlement est opposable aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé sans préjudice des prescriptions résultant des servitudes d'utilité publique

Article 3 Affectation et division de la zone

La Zone d'Aménagement Concerté de la Perdriots est une zone affectée à de l'habitat individuel, individuel groupé, collectifs ou semi-collectifs, de l'équipement et à des activités non nuisantes et compatibles avec la tranquillité d'un quartier d'habitat.

La notion d'habitat s'entend au sens large et inclut l'ensemble des équipements qui peuvent exister et les interventions sur les espaces extérieurs.

Le territoire couvert par la ZAC est divisé :

- Par une zone à vocation majoritaire d'habitat **UZAA**, dont les règles d'aménagement qui s'y rapportent sont indiquées au Titre II, sous-chapitre VI-a du présent Règlement
- Par une **zone UZAE** à vocation majoritaire d'équipements publics ou d'intérêt collectif, dont les règles d'aménagement qui s'y rapportent sont indiquées au Titre II, sous-chapitre VI-b du présent Règlement.
- Par une zone naturelle **UZAN**, dont les règles d'aménagement qui s'y rapportent sont indiquées au Titre II, sous-chapitre VI-c du présent Règlement

Sur l'ensemble des secteurs, des emplacements sont réservés pour la réalisation des équipements publics (*voirie primaire, secondaire ou tertiaire, cheminements piétons, espaces verts, bassins d'orages, espaces de jeux...*) conformément aux dispositions du Plan de composition de la ZAC.

SOUS-CHAPITRE VI-a

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UZAA

ZONE UZAA

Nota

La zone **UZAA** est principalement destinée à accueillir des constructions à usage de logements sous forme de collectifs ou semi-collectifs, des logements en lots libres de tailles variables, des logements groupés avec garages intégrés ou garages regroupés, des activités libérales, bureaux ou services, compatibles avec la tranquillité et la salubrité d'un quartier d'habitation.

Elle comprend les secteurs **UZAAi** et **UZAAm** qui se distinguent notamment par le type d'habitat majoritaire attendu (*i pour habitat individuel majoritaire, m pour zone d'habitat mixte*). En outre chaque secteur présente des distinctions relatives aux implantations, à la hauteur des constructions, aux clôtures... qui se distinguent par les sous-secteurs **UZAAi1**, **UZAAi2**, **UZAAi3**, **UZAAm1** et **UZAAm2**.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I « Dispositions générales ».

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I « Dispositions générales ». Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et du Plan de zonage.

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UZAA 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Liste des destinations et sous-destinations interdites, soumises à conditions ou autorisées :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non
	Exploitation forestière	Non
Habitation	Logement	Oui
	Hébergement	Oui
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Non
	Restauration	Non
	Commerce de gros	Non
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oui
	Hébergement hôtelier et touristique	Non
	Cinéma	Non
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Oui
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non
	Salles d'art et de spectacle	Non
	Équipements sportifs	Non
	Autres équipements recevant du public	Non
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non
	Entrepôt	Non
	Bureau	Oui
	Centre de congrès et d'exposition	Non

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, sauf cas visés à l'article UZAA 2 :

1. Les établissements, installations et 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.
2. L'ouverture et l'exploitation des mines et des carrières.
3. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
4. Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.
5. Les installations précaires.
6. Le stationnement de poids lourds.
7. Les affouillements et exhaussements de sols visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du code de l'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone, ou à des ouvrages spécifiques* tels que définis dans les Dispositions générales du présent Règlement.

Article UZAA 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Sont admis, dès lors qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et de la recherche d'une intégration de qualité dans l'espace environnant :

1. Les extensions, adaptations ou réfections des constructions existantes.
2. Les garages regroupés, à l'écart de la construction principale, exclusivement liés et nécessaires aux constructions d'habitat.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation correspondant à des besoins nécessaires à la vie et commodité des habitants et rendues compatibles avec les milieux environnants.

Certaines parties de parcelles privatives peuvent être admises dans les espaces naturels, sous réserve d'un aménagement paysager conforme au « Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères » de la ZAC.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UZAA 3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

1. Règles générales :

1.1 Implantation dans les secteurs constructibles :

Les constructions, excepté les constructions annexes* de type abri de jardin devront être implantées à l'intérieur des secteurs constructibles tels qu'ils sont définis au Plan de composition de la ZAC.

1.2 Dans le cas d'alignements imposés sur le Plan de zonage :

La règle d'implantation se substitue, excepté pour les constructions annexes* de type abri de jardin, au reste des dispositions de l'article UZAA 3. Dans ce cas, 50 % de la

construction s'implante sur ces alignements. Le reste de la construction peut s'implanter sur l'alignement* imposé ou bien en retrait d'au moins 1 mètre à compter de celui-ci.

1.3 Pour tout type de constructions (à l'exception des constructions de la sous-destination « logement » sur parcelle dont le linéaire de façade est supérieur à 13 mètres) :

- Les constructions s'implanteront soit à l'alignement* des voies ou emprises publiques*, soit en retrait d'au moins 1 mètre à compter de celui-ci.

Exception pour les constructions annexes* de type abri de jardin : elles pourront s'implanter en retrait de 1,5 à 2 mètres de la limite donnant sur une emprise publique si celle-ci se trouve à l'arrière de l'habitation.

- Les garages liés au « logement » s'implanteront en retrait d'au moins 5 mètres à compter de l'alignement* des voies ou emprises publiques*.

1.4 Pour les constructions de la sous-destination « logement » sur parcelle dont le linéaire de façade est supérieur à 13 mètres :

- Les constructions s'implanteront dans une bande comprise entre 3,5 mètres et 6,5 mètres, calculés perpendiculairement à compter de l'alignement* des voies ou emprises publiques.

Exception pour les constructions annexes* de type abri de jardin : elles pourront s'implanter en retrait de 1,5 à 2 mètres de la limite donnant sur une emprise publique si celle-ci se trouve à l'arrière de l'habitation.

- Pour les garages liés au « logement » : Ils s'implanteront dans une bande comprise entre 5 et 6,5 mètres, calculés perpendiculairement à compter de l'alignement des voies ou emprises publiques.

2. Règles alternatives :

2.1 Pour les parcelles avec pan coupé, pour du « logement » sur parcelle dont le linéaire de façade est supérieur à 13 mètres :

Le recul de la façade de la construction pourra être supérieur à 6,5 mètres sur une largeur de 5 mètres à l'intérieur de la zone constructible (cf. schéma illustratif ci-contre).



2.2 Pour les parcelles d'angle ou entre des voies et pour les limites par rapport aux autres emprises publiques* (à l'exception des chemins piétons et espaces verts publics) :

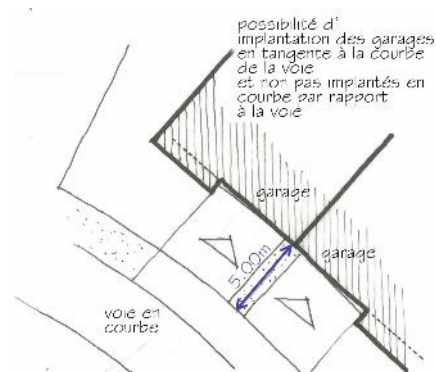
Les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 3 mètres lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si c'est le cas, les dispositions du point n°1.2. de l'article UZAA 3 s'appliquent. Le reste de la construction peut s'implanter à l'alignement* ou en retrait d'au moins 1 mètre. Les constructions annexes* de type abri de jardin pourront s'implanter en retrait de 1,5 à 2 mètres de la limite donnant sur une voie ou une autre emprise publique* située à l'arrière de l'habitation.

2.3 Pour les limites par rapport aux chemins piétons ou espaces verts publics :

Les constructions seront implantées systématiquement avec un retrait minimum d'1,5 mètre pour assurer une continuité de haie.

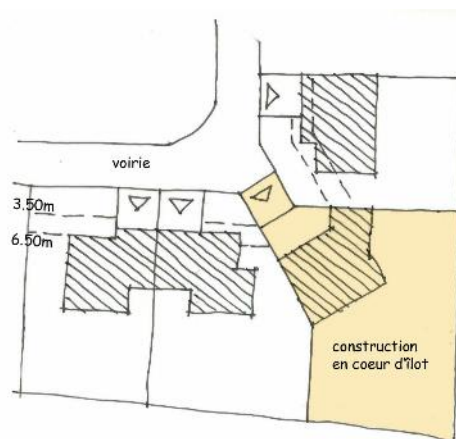
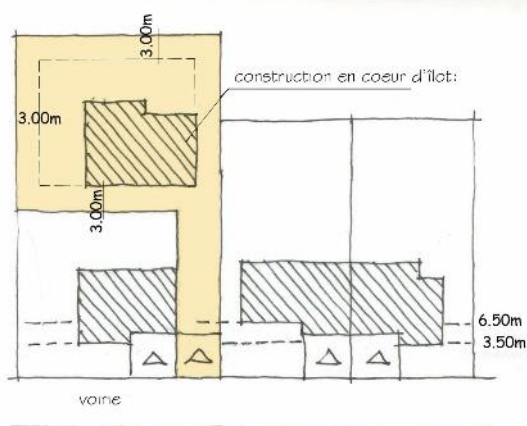
2.4 Pour les voies en courbe :

Les reculs par rapport aux voies peuvent être en tangente par rapport aux courbes (cf. schéma illustratif ci-contre).



2.5 Pour les constructions en cœur d'îlot, en recul par rapport à l'alignement* ou limite d'emprise des voies* :

Dès lors que l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du cœur de cet îlot ou des parcelles arrières la construction s'implantera sur la limite séparative* de propriété ou en retrait de 3 mètres minimum (cf. schéma illustratif ci-dessous).



2.6 Cas de construction-îlot* (c'est le cas des garages associés à du « logement » implantés sur une autre parcelle que celles supportant les « logements ») :

La construction à usage de garage pourra s'implanter sur l'alignement* ou limite d'emprise et sur toute autre limite séparative* à la fois.

2.7 Sous-secteur UZAai2 :

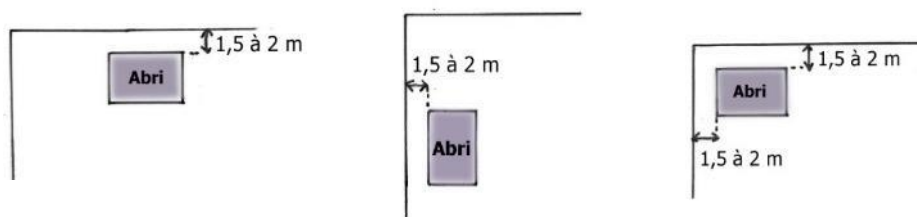
Les constructions annexes* de type abri de jardin pourront s'implanter en retrait de 1,5 à 2 mètres d'une limite donnant sur une voie ou une autre emprise publique*, à l'avant ou à l'arrière de la construction principale.

Article UZAA 4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règles générales :

- Lorsque les constructions* ne jouxtent pas la limite séparative*, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative* doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans être inférieure à 3 mètres ($L=0$ ou $L \geq H/2 \geq 3m$).
- Dans le cas des piscines, le recul minimal par rapport aux limites séparatives* est portée à 1 mètre.

- Les constructions annexes* de type abri de jardin devront être implantées à l'arrière de celle-ci (à l'opposé de la limite comportant l'accès à la parcelle), en retrait de 1,5 à 2 mètres d'une (ou des) limite(s) séparative(s). En aucun cas, elles ne pourront être accolées à une limite.



2. Règles alternatives :

1.1 Les garages regroupés, implantés à l'écart de la ou des construction(s) principale(s) liés à plusieurs constructions de « *logements* » s'implanteront en limite ou en retrait d'au moins 1 mètre.

1.2 Les garages liés au « *logement* » s'implanteront en limite séparative* ou en retrait d'au moins 1 mètre à compter de celle-ci, à l'exception du cas du garage en construction-îlot* (c'est le cas des garages associés à du « *logement* » implantés sur une autre parcelle que celles supportant les « *logements* ») pour lequel la construction à usage de garage pourra s'implanter sur l'alignement* ou limite d'emprise et sur toute autre limite séparative* à la fois.

1.3 Arbres existants : en limites séparatives*, les constructions seront implantées à 7 mètres minimum de l'axe du tronc des arbres existants avant aménagement de la ZAC.

1.4 Dans le sous-secteur UZA Ai2 :

Les constructions annexes* de type abri de jardin s'implanteront en retrait de 1,5 à 2 mètres d'une limite séparative*, à l'avant ou à l'arrière de la construction principale.

1.5 Dans le sous-secteur UZA Ai3 :

Les constructions (constructions principales ou constructions annexes*, sauf abris de jardin), devront s'implanter sur une des limites séparatives latérales* en référence au mode d'urbanisation traditionnel en "longères".

Article UZAA 5 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UZAA 6 **Emprise au sol des constructions**

1. Règles générales :

- L'emprise au sol* de l'ensemble des constructions, (c'est-à-dire y compris abris de jardin, construits sur un même terrain*) ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.
- L'emprise au sol* des constructions annexes* de type abri de jardin ne devra pas excéder 12 m² plus 4 m² en auvent.

2. Règle alternative :

Cas de la construction-îlot* (c'est le cas des garages associés à du « *logement* » implantés sur une autre parcelle que celles supportant les « *logements* ») : la construction à usage de garage pourra occuper 100 % du terrain.

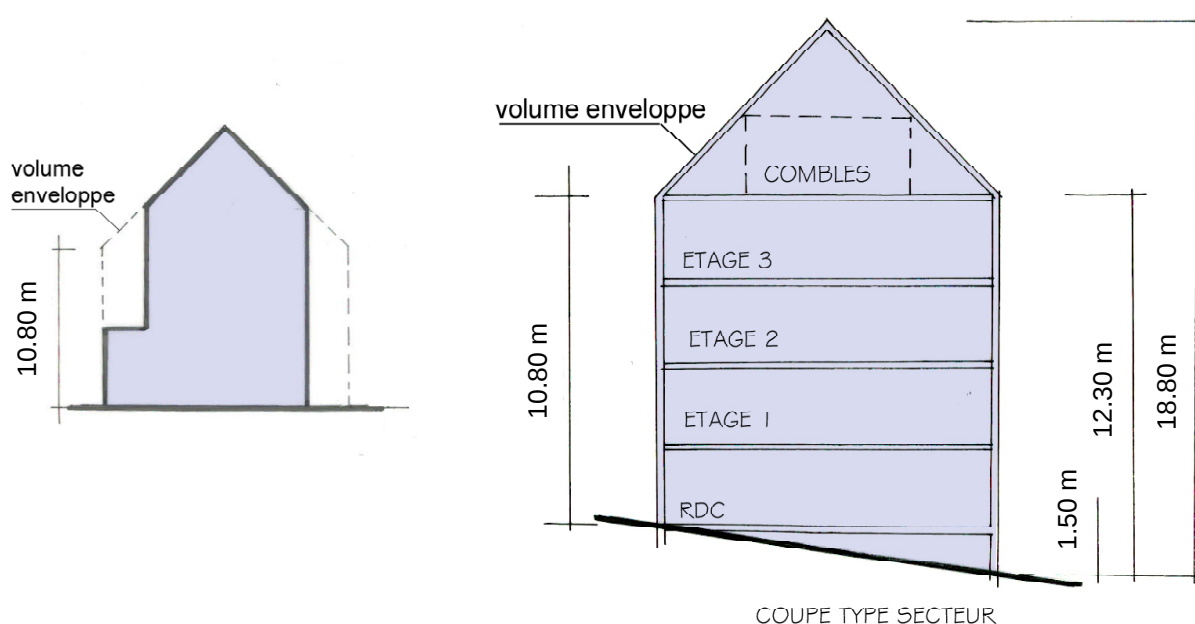
Article UZAA 7 Hauteur des constructions

1. **Pour les constructions à usage de « logement » comportant plusieurs logements - Rive Est du boulevard urbain** : la construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe déterminé de la manière suivante (Cf. Schéma ci-après) :

- une hauteur maximale de 18,80 mètres au point le plus haut de la construction à compter du terrain naturel le plus bas, dans l'emprise de la construction,
- et un gabarit déterminé par un plan vertical d'une hauteur maximale de 10,80 mètres à compter du terrain naturel et un plan incliné à 45° à compter du sommet de ce plan vertical.

Ce gabarit n'interdit pas la réalisation de volumes en attique* et ne s'applique pas aux saillies traditionnelles*, aux éléments architecturaux* ni aux murs-pignons*.

L'imposition d'une hauteur de façade de 10,80 mètres n'exclue pas la possibilité de retraits de façade générant directement une hauteur à l'égout supérieure, toujours inscrite dans le volume enveloppe.



En cas de pente naturelle du terrain de 8% et plus, la hauteur de 10,80 mètres sera prise en partie haute du terrain à l'aplomb de la façade, la hauteur supplémentaire admise dans la partie basse du terrain à l'aplomb de la façade ne devra pas dépasser 1,5 mètre.

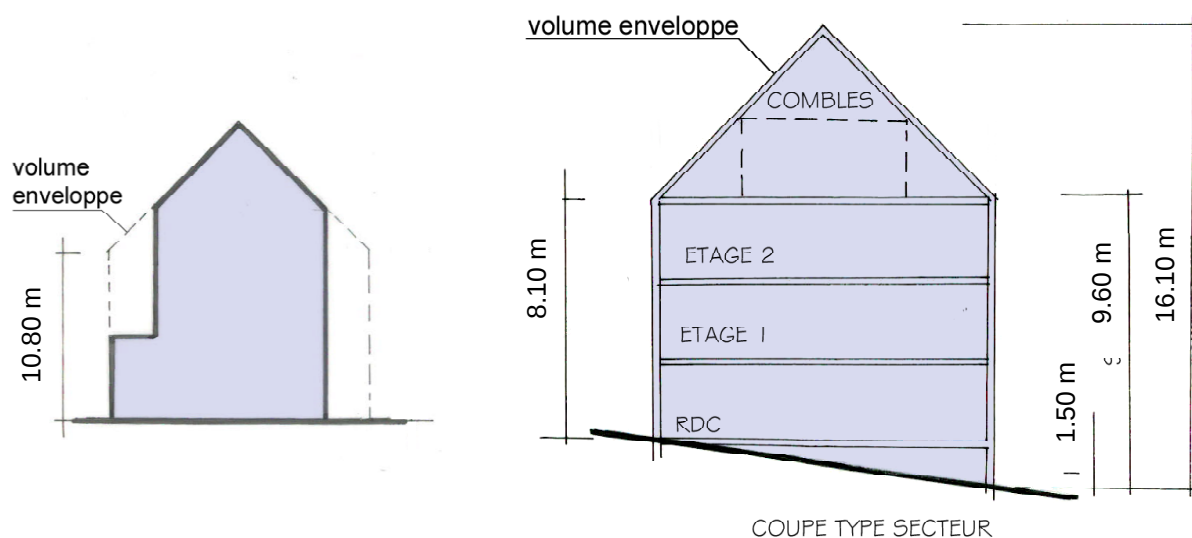
Dans tous les cas, la hauteur du plancher du rez-de-chaussée ne devra pas excéder 1,5 mètre au-dessus du terrain naturel.

2. **Pour les constructions à usage de « logement » comportant plusieurs logements - Rive Ouest du boulevard urbain** : la construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe déterminé de la manière suivante (Cf. Schéma ci-après) :

- une hauteur maximale de 16,10 mètres au point le plus haut de la construction à compter du terrain naturel le plus bas, dans l'emprise de la construction,
- et un gabarit déterminé par un plan vertical d'une hauteur maximale de 8,10 mètres à compter du terrain naturel et un plan incliné à 45° à compter du sommet de ce plan vertical.

Ce gabarit n'interdit pas la réalisation de volumes en attique* et ne s'applique pas aux saillies traditionnelles*, aux éléments architecturaux* ni aux murs-pignons*.

L'imposition d'une hauteur de façade de 8,10 mètres n'exclue pas la possibilité de retraits de façade générant directement une hauteur à l'égout supérieure, toujours inscrite dans le volume enveloppe.



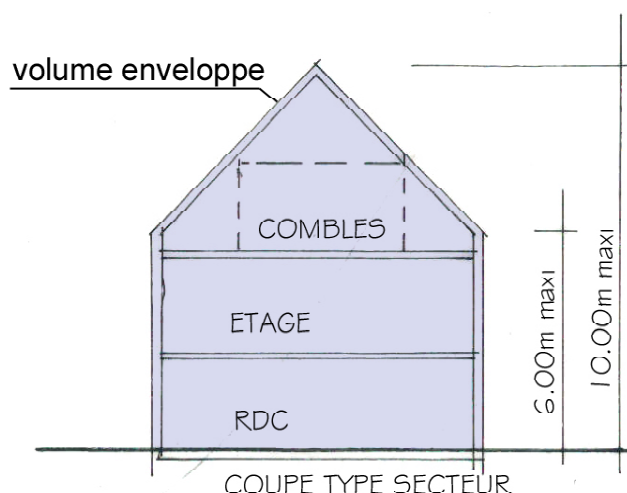
Dans tous les cas, la hauteur du plancher du rez-de-chaussée ne devra pas excéder 1,5 mètre au-dessus du terrain naturel.



Coupe de principe d'une « villa urbaine »

3. Pour les constructions à usage de « logement » comportant un seul logement : la construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe déterminé de la manière suivante (Cf. Schéma ci-après) :

- une hauteur maximale de 10 mètres au point le plus haut de la construction à compter du terrain naturel le plus bas, dans l'emprise de la construction,
- et un gabarit déterminé par un plan vertical d'une hauteur maximale de 6 mètres à compter du terrain naturel le plus bas et un plan incliné à 45° à compter du sommet de ce plan vertical.



Ce gabarit n'interdit pas la réalisation de volumes en attique* et ne s'applique pas aux saillies traditionnelles*, aux éléments architecturaux* ni aux murs-pignons*.

L'imposition d'une hauteur de façade de 6 mètres n'exclue pas la possibilité de retraits de façade générant directement une hauteur à l'égout supérieure, toujours inscrite dans le volume enveloppe.

De même, le gabarit ci-dessus n'interdit pas la réalisation de volumes en attique* s'inscrivant dans le volume enveloppe.

4. **Dans le sous-secteur UZAAm2**, la hauteur des constructions est limitée à la hauteur maximale des constructions principales existantes (R+1), avec une hauteur maximum de 5,40 mètres à l'égout du toit.
5. **Pour les constructions à usage de « logement » comportant un seul logement** : au-delà d'une bande de 15 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement*, si la construction est implantée avec un recul inférieur à 3 mètres par rapport à la limite séparative*, la hauteur* de façade (hors mur-pignon*) ne devra pas être supérieure à 3 mètres.
6. La hauteur des constructions annexes* de type abri de jardin ne devra pas excéder 2,50 mètres au point le plus haut.

Article UZAA 8 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. Sur l'ensemble de la zone

La forme des constructions pourra encourager l'utilisation de l'énergie solaire et favoriser les économies d'énergie.

Les constructions doivent s'intégrer au site. L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel et dans le respect de l'article UZAA 7.

Sont interdits tous pastiches d'une architecture étrangère à la région, toutes les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois etc. ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, etc.). Les entourages en pierre uniquement autour des ouvertures et les chaînes d'angle sont interdits.

L'utilisation du bois en bardage est interdite. En revanche, les portes de garage doivent obligatoirement être en bois. Les bardages en ardoises, qui alourdissent l'aspect extérieur de la construction, sont interdits.

A l'exception de verrières et de vérandas, les toitures devront être recouvertes d'ardoises ou d'un matériau présentant l'aspect de l'ardoise bleue, de zinc naturel ou prépatiné. Les tuiles rouges ou autres matériaux de couverture de couleur rouge sont proscrits.

Les toitures terrasses sont autorisées dans une proportion n'excédant pas 50 % de l'emprise de la construction.

Les éléments tels que vérandas, pergolas, préaux ou porches... devront être intégrés dans le volume de la construction principale. Ils devront présenter les mêmes aspects que la construction principale.

Pour les villas urbaines, les toitures-terrasses éventuelles sont limitées aux éventuelles constructions secondaires* implantées sur la façade opposée au boulevard urbain.

- 2. Les constructions du sous-secteur UZA Ai3**, devront respecter un dératèlement supérieur à 0,6 mètre au niveau des combles pour le volume principal de la construction, ceci afin de favoriser la hauteur des constructions et l'usage d'ouvertures traditionnelles telles que gerbières et lucarnes.

Les fenêtres de toit seront obligatoirement encastrées.

Les capteurs solaires ou photovoltaïques sur les toitures sont autorisés en recherchant la meilleure intégration possible.

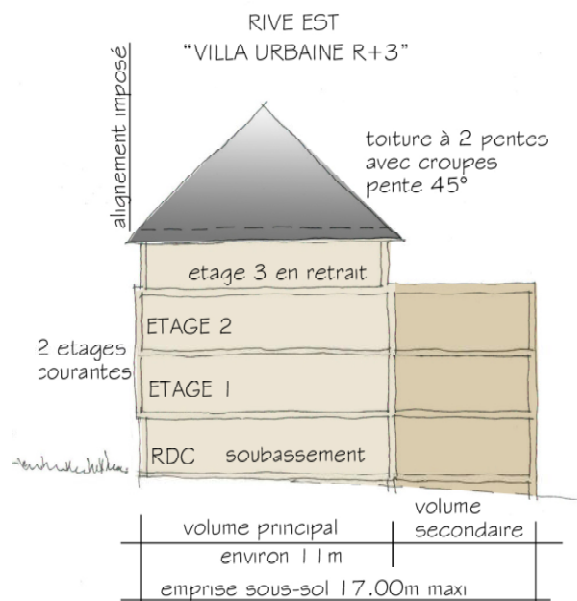
• **Exemples de morphologies urbaines attendues dans le sous-secteur UZA Am1 :**

- *Juxtaposition de maisons de ville (R+3+C) créant un front bâti :*

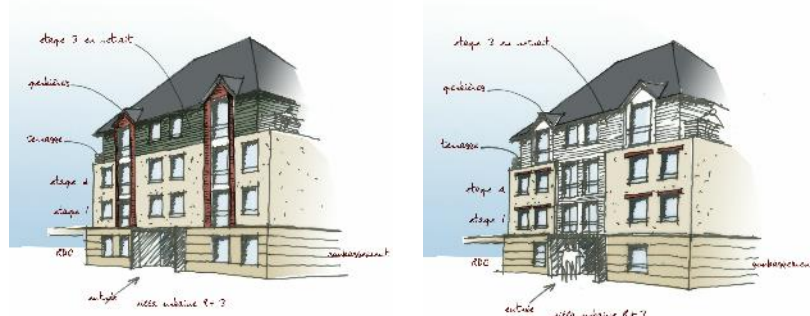


- *Villas urbaines (R+3+C) et (R+2+C), composées par un volume principal d'une largeur de 11 mètres environ, implantées sur l'alignement imposé au Plan de composition de*

la ZAC ; la construction secondaire* s'implante à l'arrière, le tout sur une emprise totale maximale de 17x17 ml, qui correspond à l'aplomb du sous-sol.



Coupe de principe



Vues coté boulevard



Vue de l'arrière

- Maisons individuelles groupées sur parcellaire étroit, accès piétons uniquement, garages regroupés à proximité :



3. Constructions annexes* et locaux abritant des containers :

Qu'ils soient attenants ou détachés du volume principal, ils doivent être traités avec soin afin de s'intégrer à la composition d'ensemble.

Pour les constructions à usage de « logement » comportant plusieurs logements, les locaux de containers seront intégrés aux constructions ou dans les garages ; à défaut les containers seront stockés dans les garages.

Les constructions annexes* de type abri de jardin seront maçonnés enduits de la teinte de la construction principale ou, en bois aspect naturel ou dans des tons sombres, ou en métal dans des tons sombres.

Le bois sera soit traité afin d'être protégé des agressions biologiques et de pallier à la putrescibilité, soit il présentera une longue durabilité naturelle et un état très stable face aux intempéries.

4. Clôtures

Les espaces non clos situés sur le domaine privé devant garage seront traités avec qualité : les sols seront traités en harmonie avec les matériaux employés dans le traitement des espaces publics.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent elles seront constituées de la manière suivante, suivant les secteurs :

Généralités : les clôtures, suivant les secteurs, seront réalisées :

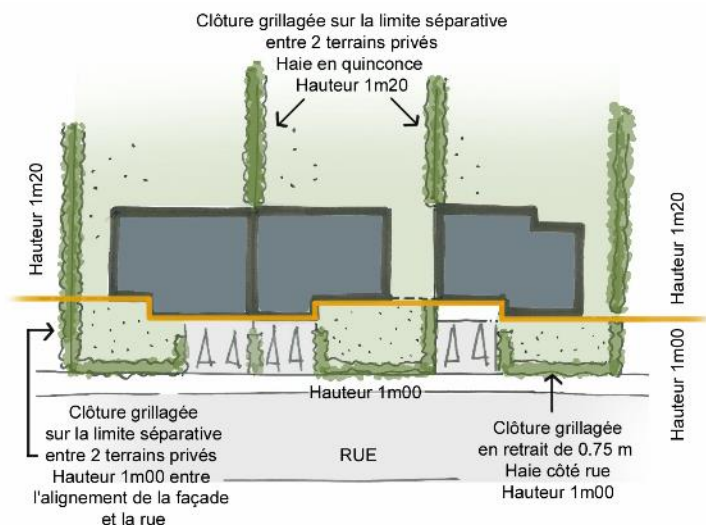
- soit en grillage de simple torsion plastifié vert ou treillis soudé plastifié vert, à maille carrée ou rectangulaire (*tendu sur supports métalliques plastifiés vert en forme de T ou en section ronde*). Le tout d'une hauteur totale n'excédant pas 1 mètre ou 1,2 mètre selon les cas. Cette clôture est systématiquement accompagnée d'une haie d'arbustes variés;
- soit en maçonnerie, exclusivement dans le secteur le permettant, indiqué au Plan de composition de la ZAC.

4.1 Secteur UZAAm

4.1.1 Pour les constructions à usage de « *logement* » comportant un seul logement et implantées sur une parcelle dont le linéaire de façade est supérieur à 13 mètres :

- **Clôtures donnant sur rue** (limite comportant ou non l'accès à la parcelle) :
Les clôtures, si elles existent, doivent être implantées en retrait de 0,75 mètre de la limite public/privé.
Les clôtures doivent être composées d'un grillage de 1 mètre de hauteur maximum situé en arrière de la limite public/privé, à 0,75 mètre de celle-ci, et doublé obligatoirement par une haie variée de 1 mètre de hauteur maximum (côté rue).
- **Clôtures donnant sur le domaine public non ouvert à la circulation automobile** (espaces verts, chemins piétons...) :
La clôture grillagée si elle existe sera de 1 mètre de hauteur maximum entre l'alignement de la façade et la voie et 1,2 mètre maximum entre l'alignement de la façade et le fond du lot. Le grillage sera positionné sur la limite public/privé, et sera doublé obligatoirement par une haie variée (côté espace privé).
- **Clôtures en limite séparative*** (entre deux terrains privés exclusivement) :
La clôture grillagée, si elle existe, sera située sur la limite et n'excédera pas une hauteur de 1 mètre maximum entre l'alignement de la façade et la voie et 1,2 mètre maximum entre l'alignement de la façade et le fond du lot.
 - La haie variée sera plantée en quinconce de part et d'autre de cette clôture.
 - Lorsque la construction est implantée en limite séparative, un dispositif brise-vue pourra être mis en place, d'une hauteur de 2 mètres et d'une longueur de 4 mètres maximales, dans le prolongement du mur de la construction implanté en limite, vers le fond de lot. Le dispositif brise-vue sera maçonné enduit (des deux côtés) de la teinte de la construction principale et recouvert d'une couverture ou en bois/bois composite dans les tons naturels du bois ou dans des teintes sombres. Le bois sera soit traité afin d'être protégé des agressions

biologiques et de pallier à la putrescibilité, soit il présentera une longue durabilité naturelle et un état très stable face aux intempéries.



- **Dans le prolongement de la façade avant de la construction (façade côté accès à la parcelle)**, d'un seul côté, un panneau brise-vue de 2 mètres de hauteur sur 2 mètres de longueur maximum pourra être mis en place. Un second panneau, identique, pourra être posé en parallèle, en décroché, à l'arrière (vers le fond de lot) du premier panneau.

Le panneau sera en bois, bois composite, acier, aluminium, fonte ou fer forgé, dans des tons sombres ou naturels pour le bois.

Le bois sera soit traité afin d'être protégé des agressions biologiques et de pallier à la putrescibilité, soit il présentera une longue durabilité naturelle et un état très stable face aux intempéries.

Les hauteurs de clôtures mentionnées ci-dessus seront mesurées depuis le niveau le plus haut des terrains qu'elles séparent.

4.1.2 Pour les autres constructions :

- **Clôtures donnant sur rue** (limite comportant ou non l'accès à la parcelle) :

Les clôtures, si elles existent, doivent être implantées à l'alignement* ou en retrait de 0,75 mètre de la limite public/privé.

A l'exception du secteur d'habitat précisé au Plan de composition de la ZAC (au sein duquel les clôtures maçonnées sont autorisées), les clôtures doivent être composées d'un grillage de 1 mètre de hauteur maximum, obligatoirement doublé d'une haie.

Lorsque la clôture est implantée en retrait à 0,75 mètre de la limite public/privé, la haie d'arbustes variée de 1 mètre de hauteur maximum est située côté rue. Lorsque la clôture est implantée à l'alignement, la haie d'arbustes variée de 1 mètre de hauteur maximum est située dans l'espace privé.

- **Clôtures donnant sur le domaine public non ouvert à la circulation automobile** (espaces verts, chemins piétons...) :

La clôture grillagée si elle existe sera de 1 mètre de hauteur maximum entre l'alignement de la façade et la voie et 1,2 mètre maximum entre l'alignement de la façade et le fond du lot. Le grillage sera positionné sur la limite public/privé, et sera doublé obligatoirement par une haie variée (côté espace privé).

- **Clôtures en limite séparative*** (entre deux terrains privés exclusivement) :

La clôture grillagée, si elle existe, sera située sur la limite et n'excédera pas une hauteur de 1 mètre maximum entre l'alignement de la façade et la voie et 1,2 mètre maximum entre l'alignement de la façade et le fond du lot.

- La haie variée sera plantée en quinconce de part et d'autre de cette clôture.
- Lorsque la construction est implantée en limite séparative, un dispositif brise-vue pourra être mis en place, d'une hauteur de 2 mètres et d'une longueur de 4 mètres maximales, dans le prolongement du mur de la construction implanté en limite, vers le fond de lot. Le dispositif brise-vue sera maçonné enduit (des deux côtés) de la teinte de la construction principale et recouvert d'une couverture ou en bois/bois composite dans les tons naturels du bois ou dans des teintes sombres. Le bois sera soit traité afin d'être protégé des agressions biologiques et de pallier à la putrescibilité, soit il présentera une longue durabilité naturelle et un état très stable face aux intempéries.

Les hauteurs de clôture mentionnées ci-dessus seront mesurées depuis le niveau le plus haut des terrains qu'elles séparent.

4.2 Secteur UZAAi

Nature de la clôture : la clôture grillagée ne pourra dépasser 1,2 mètre de hauteur - pour les clôtures donnant sur rue et pour les clôtures en limite séparative*. La clôture grillagée pourra intégrer un portillon ou portail (suivant le cas) de même hauteur et de même nature. L'implantation de cette clôture sera toujours doublée d'une plantation arbustive.

Pour tout type de construction :

4.2.1 Clôtures donnant sur rue et sur la limite comportant l'accès à la parcelle

- **A l'exception des lots du sous-secteur UZAAi2 :**
 - la clôture grillagée de 1,2 mètre de hauteur, sera située en alignement de la façade de la construction. La clôture grillagée est obligatoirement doublée d'une haie arbustive (côté espace public). Cette clôture pourra comporter un portillon ou un portail.
 - La clôture végétale sera donc située en avant (côté rue) de la clôture grillagée et sera constituée de haies d'arbustes variés de 1,5 mètre de hauteur maximum.
 - L'espace vert devant la construction restera non-clos. Cet espace pourra être planté d'arbres de petit développement et comprendre des massifs bas d'arbustes ou de vivaces
- **Pour les lots du sous-secteur UZAAi2 :** la clôture (sur la limite comportant l'accès) doit être implantée en retrait de 0,75 mètre par rapport à la limite public/privé et doublée d'une haie (côté voie).

4.2.2 Clôtures donnant sur rue et sur la limite ne comportant pas l'accès à la parcelle :

- **Pour les lots du sous-secteur UZAAi2 :** la clôture grillagée (côté boulevard urbain) si elle existe, sera située sur la limite et n'excédera pas une hauteur de 1,20 mètre. Elle sera doublée d'une haie variée (côté espace privé).
- **Pour les autres lots** ayant une limite sur rue mais ne comportant pas d'accès, la clôture grillagée, si elle existe, sera implantée en retrait de 0,75 mètre de la limite et sera obligatoirement doublée d'une haie variée plantée côté espace public.

4.2.3 Clôture sur limite séparative (exclusivement entre deux terrains privés) :

- La clôture grillagée, si elle existe, sera située sur la limite et n'excédera pas une hauteur d'1,2 mètre. La haie variée sera plantée en quinconce de part et d'autre de cette clôture.

- Lorsque la construction est implantée en limite séparative, un dispositif brise-vue pourra être mis en place, d'une hauteur de 2 mètres et d'une longueur de 4 mètres maximales, dans le prolongement du mur de la construction implanté en limite, vers le fond de lot. Le dispositif brise-vue sera maçonné enduit (des deux côtés) de la teinte de la construction principale et recouvert d'une couverture ou en bois/bois composite dans les tons naturels du bois ou dans des teintes sombres. Le bois sera soit traité afin d'être protégé des agressions biologiques et de pallier à la putrescibilité, soit il présentera une longue durabilité naturelle et un état très stable face aux intempéries.

4.2.4 Clôtures sur limite séparative* ou fond de lot donnant sur un espace public fermé à la circulation automobile (chemin piéton, espace vert...) :

La clôture si elle existe, est implantée sur la limite public/privé et n'excède pas une hauteur d'1,2 mètre. Elle est doublée obligatoirement d'une haie arbustive en mélange planté du côté de l'espace privé.

La clôture et la haie arbustive haute doivent s'interrompre dans le prolongement de la façade d'accès sur rue (cas de parcelle d'angle donnant sur 2 rues, chemin piéton...).

Dans le fond des lots donnant sur un espace vert public, les portillons sont possibles.

4.2.5 Dans le prolongement de la façade avant de la construction :

Dans le prolongement de la façade avant de la construction (façade côté accès à la parcelle), d'un seul côté, un panneau brise-vue de 2 mètres de hauteur sur 2 mètres de longueur maximum pourra être mis en place. Un second panneau, identique, pourra être posé en parallèle, en décroché, à l'arrière (vers le fond de lot) du premier panneau.

Le panneau sera en bois, bois composite, acier, aluminium, fonte ou fer forgé, dans des tons sombres ou naturels pour le bois.

Le bois sera soit traité afin d'être protégé des agressions biologiques et de pallier à la putrescibilité, soit il présentera une longue durabilité naturelle et un état très stable face aux intempéries.

Les hauteurs de clôtures mentionnées ci-dessus seront mesurées depuis le niveau le plus haut des terrains qu'elles séparent.

5. Extensions :

Les extensions sont autorisées à condition de satisfaire l'ensemble des dispositions précédentes concernant leur aspect et leur implantation et de faire l'objet d'un projet d'ensemble.

6. Equipements collectifs ou d'intérêt général :

Les constructeurs sont tenus de réserver dans leur projet les emplacements et les volumes éventuellement nécessaires à l'édification des divers locaux d'intérêt général, tels que transformateur électrique, répartiteur lignes téléphoniques etc. Ils devront s'intégrer parfaitement aux constructions projetées.

7. Revêtement de surface

La pose de pelouse synthétique est interdite.

Article UZAA 9 Réalisation d'aires de stationnement

1. **Sur l'ensemble de la zone**, afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé le nombre de places suivant aménagées sur la propriété :

1.1 Pour les constructions à usage de « *logement* » comportant plusieurs logements :

- 2 places de stationnement par logement.
- Des aires de stationnement nécessaires aux deux-roues et aux voitures d'enfants, situées au sous-sol ou au RDC des logements, à raison de 1,5 m² par logement.

1.2 Pour les constructions à usage de « *logement* » comportant un seul logement avec linéaire de façade de lot inférieur à 13 mètres :

3 places dont 1 couverte.

1 emplacement pour deux-roues.

1.3 Pour les constructions à usage de « *logement* » comportant un seul logement avec linéaire de façade de lot supérieur à 13 mètres :

3 places dont 1 couverte et 2 à l'air libre, situées dans une enclave privée de 5,5 m x 5 m.

1 emplacement pour deux-roues.

1.4 Pour les constructions à usage d'« *hébergement* »

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'1 place pour 2 chambres ou logements.

1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher* créée.

1.5 Pour les constructions à usage « *d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* », de « *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés* » ou de « *bureaux* » :

1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher*, affecté à l'usage professionnel.

1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher*.

Rappel : tout parc de stationnement automobile dépendant d'une installation ouverte au public doit comporter le nombre de places de stationnement aménagé pour les personnes handicapées selon les textes en vigueur.

Les constructeurs rechercheront des solutions mixtes de stationnement :

Stationnements semi-enterrés, enterrés, couverts, à l'air libre, intégrés au RDC des constructions, etc.

2. **Modalité de réalisation :** les aires de stationnement peuvent être réalisées à l'extérieur sous réserve de les inclure dans un aménagement paysager et qu'elles restent à un niveau inférieur ou égal au niveau du plancher du rez-de-chaussée de la construction.

Article UZAA 10 Espaces libres et plantations

1. **Végétation à conserver :**

Les arbres et boisements existants sont à conserver. Si néanmoins, la suppression de certains arbres s'avérait indispensable, leur remplacement serait effectué par une plantation de même essence.

2. Projet de plantation :

1.1 Opérations coordonnées d'habitat : tous les projets d'utilisation du sol devront comporter un projet détaillé de traitement et d'aménagement des espaces non construits.

Les aires de stationnement à l'air libre sont plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements lorsque la plantation peut être effectuée en pleine terre.

1.2 Autres affectations : les surfaces libres de toute construction autres que les aires de stationnement sont plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 300 m² de terrain.

Pour les transformateurs et autres locaux techniques destinés à la gestion des réseaux, lorsqu'ils ne pourront être intégrés aux autres constructions, les espaces libres périphériques à la construction devront être végétalisés afin de s'intégrer à l'environnement paysager existant ou prévu à terme.

3. Espace verts privatifs : les espaces verts représenteront 30 % minimum des espaces libres de chaque opération.

Article UZAA 11 Performances énergétiques et environnementales

En application de la réglementation thermique en vigueur, les constructions ou travaux de rénovation devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre.

Les volumes et gabarits simples et compacts facilitent l'atteinte d'une bonne performance énergétique.

Au-delà du strict respect de la réglementation thermique en vigueur, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée pour toutes les constructions neuves ou la rénovation de constructions existantes.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

Section III - Equipement et réseaux

Article UZAA 12 Accès 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 la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

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

Le nombre d'accès sur les voies publiques 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 sera la moindre.

2. Voirie

Les terrains* devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions 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.

Les voies tertiaires ne pourront être utilisées comme voie de transit, elles devront permettre une utilisation mixte piétons et véhicules.

L'aménagement des voies sera conçu de façon à permettre le libre accès des engins d'entretien ou de réparation, aux réseaux publics.

Lorsque les voies nouvelles publiques ou privées d'une longueur supérieure à 50 mètres se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de réputation et de sécurité puissent faire demi-tour par manoeuvre.

Les voies nouvelles publiques ou privées d'une longueur inférieure à 50 mètres, qui se termineront en impasse devront être aménagées pour permettre le demi-tour des véhicules légers. Dans ce cas, des aires de regroupements pour la collecte des ordures ménagères devront être réalisées.

Les cheminements piétons et cyclables devront être réservés et aménagés selon les tracés de principe indiqués au Plan de composition de la ZAC.

Article UZAA 13 Desserte par les réseaux

Toutes les constructions seront raccordables aux réseaux publics d'eau potable, d'assainissement de façon gravitaire, (*excepté pour les parcs de stationnement en sous-sol des immeubles collectifs qui pourront être raccordés par l'intermédiaire d'un ouvrage de relèvement*), d'électricité, de téléphone, éventuellement de gaz, ainsi qu'au réseau communautaire de télévision.

1. Eau potable

Toute construction* ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

Toute construction* ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

2.2 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Les constructions ou les installations pourront intégrer des dispositions techniques retardant ou écrétant le débit des eaux de ruissellement restituées au domaine public ou limitant le volume de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, usage des espaces verts, infiltration par puisard lorsque la nature du sous-sol le permet, etc.).

3. Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

4. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Les lignes ou conduites de distribution doivent être installées en souterrain.

Les antennes individuelles seront obligatoirement installées dans les combles. Les paraboles devront se faire aussi discrètes que possible et ne pas dépasser 0,8 mètre de diamètre. Elles devront être dissimulées de la vue depuis le domaine public, elles pourront être implantées dans les jardins en retrait des voies. Dans ce cas, la hauteur du trépied et de la parabole ne dépassera pas 1,5 mètre par rapport au terrain naturel et elle sera entourée de plantations.

Ces divers réseaux de raccordement seront exécutés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur pour chacun d'eux. Les constructions devront respecter les

servitudes d'installations de réseaux publics. Les réalisations seront conformes aux prescriptions techniques d'hygiène et de sécurité en vigueur.

Article UZAA 14 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

SOUS-CHAPITRE VI-b

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UZAE

ZONE UZAE

Nota

La zone **UZAE** correspond au secteur permettant d'accueillir des constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif.

L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux éventuelles orientations d'aménagement, ainsi qu'aux présentes dispositions réglementaires afférentes, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I « Dispositions générales ».

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I « Dispositions générales ». Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et du Plan de zonage.

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UZAE 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Liste des destinations et sous-destinations interdites, soumises à conditions ou autorisées :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non
	Exploitation forestière	Non
Habitation	Logement	Sous conditions
	Hébergement	Oui
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Non
	Restauration	Oui
	Commerce de gros	Non
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non
	Hébergement hôtelier et touristique	Non
	Cinéma	Oui
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Oui
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui
	Salles d'art et de spectacle	Oui
	Équipements sportifs	Oui
	Autres équipements recevant du public	Oui
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non
	Entrepôt	Non
	Bureau	Oui
	Centre de congrès et d'exposition	Oui

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. L'ouverture et l'exploitation des mines et des carrières.
2. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
3. Le stationnement isolé des caravanes plus de trois mois par an et l'implantation d'habitations légères de loisirs.
4. Les parcs d'attractions ouverts au public.
5. Les dépôts de véhicules.
6. Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
7. Les affouillements et exhaussements de sols visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du code de l'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone, ou à des ouvrages spécifiques* tels que définis dans les Dispositions générales du présent Règlement.

Article UZAE 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Sont admis, dès lors qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et de la recherche d'une intégration de qualité dans l'espace environnant :

1. Les constructions à usage de « *logements* » destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone et sous réserve d'être intégrées au projet d'équipement.
2. Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UZAE 3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

1 Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile

Les constructions nouvelles s'implanteront en retrait minimum de 5 mètres, calculés perpendiculairement à compter de l'alignement* de la voie.

Pour tout types de constructions, la limite du terrain ne comportant pas l'accès à la parcelle, sera considérée comme une limite séparative. Dans ce cas, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative* doit être au moins égale à 6 mètres.

2 Autres emprises publiques* (chemins piétons, espaces verts publics...)

Les limites par rapport aux autres emprises publiques* seront considérées comme des limites séparatives*. Dans ce cas, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative* doit être au moins égale à 6 mètres.

Article UZAE 4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative* doit être au moins égale à 6 mètres.

Article UZAE 5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins que les constructions ne soient jointives, la distance entre les façades de toutes constructions ne devra jamais être inférieure à 4 mètres.

Article UZAE 6 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol* cumulée des constructions ne devra pas excéder 70 % de la superficie du terrain*.

Article UZAE 7 Hauteur des constructions

- 1 Hauteur maximale des façades de constructions principales : 12 mètres.
- 2 Les constructions devront s'inscrire dans un volume déterminé par un plan à 45° à compter des hauteurs maximales fixées précédemment, à l'exception des murs-pignons*, cheminées, cages d'escaliers ou d'ascenseurs, lucarnes et toutes autres saillies traditionnelles* et éléments architecturaux*.

Article UZAE 8 Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**1. Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures grillagées sur rue ou sur espace public, si elles existent, seront placées en retrait de 0,75 mètre par rapport à la voie et doublées obligatoirement d'une haie (la haie étant placée en limite d'espace public).

Les clôtures grillagées n'excéderont pas une hauteur maximale de 2,5 mètres hors sol. Elles seront constituées de panneaux en treillis soudés, maille 200x50.

2. Stockage et aire de service

Les stockages devront, sauf impossibilité technique justifiée, être dissimulés ou intégrés de manière à être le moins visible possible.

L'intégration pourra se faire par l'implantation des haies d'essences locales en mélange.

3. Enseignes

Dans l'ensemble de la zone les enseignes seront intégrées aux façades des constructions, elles ne pourront dépasser en hauteur l'égout du toit.

4. Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

5. Antennes

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact. Elles devront être dissimulées de la vue du domaine public.

6. Revêtement de surface

La pose de pelouse synthétique est interdite.

Article UZAE 9 Réalisation d'aires de stationnement**1. Généralités**

Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont de 5 mètres de longueur par 2,5 mètres de largeur.

2. Il est exigé au minimum :**2.1 Pour les constructions à usage de « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » ou de « bureau »**

1 place par 40 m² de surface de plancher*.

1 emplacement pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher*.

2.2 Pour les « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »

1 place de stationnement par classe.

1 place de stationnement pour 2 lits créés.

1 emplacement pour deux roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher*.

2.3 Pour les constructions à usage de « cinéma », « salles d'art et de spectacle », « autres équipements recevant du public »

- Équipement de capacité d'accueil de 1 500 personnes : 1 place par unité de 20 personnes accueillies.

- Équipement de capacité d'accueil de 1 500 personnes et plus :

- 1 place par unité de 20 personnes accueillies pour les 1 500 premières.

- 1 place par unité de 100 personnes accueillies au-delà.

2.4 Pour les constructions destinées à d'autres usages

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus sera celle s'appliquant à la catégorie de constructions ou d'établissements la plus directement assimilable.

Toutefois, la collectivité pourra autoriser ou imposer un nombre de place inférieur ou supérieur à celui qui aurait été calculé avec la règle ci-dessus, afin que l'offre de stationnement soit en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article UZAE 10 Espaces libres et plantations

Plantations : il sera planté 1 arbre tige pour 4 places de stationnement à répartir sur l'emprise de la parcelle.

Article UZAE 11 Performances énergétiques et environnementales

En application de la réglementation thermique en vigueur, les constructions ou travaux de rénovation devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre.

Les volumes et gabarits simples et compacts facilitent l'atteinte d'une bonne performance énergétique.

Au-delà du strict respect de la réglementation thermique en vigueur, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée pour toutes les constructions neuves ou la rénovation de constructions existantes.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

Section III - Equipement et réseaux

Article UZAE 12 Accès 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 la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

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

Le nombre d'accès sur les voies publiques 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 sera la moindre.

2 Voirie

Les terrains* devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions 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 publiques ou privées d'une longueur supérieure à 50 mètres se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de répurgation et de sécurité puissent faire demi-tour par manoeuvre.

Article UZAE 13 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction* ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personnes ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

2.2 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.

- 3. Dans tous les cas**, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

- 4. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)**

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution est imposé chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunications feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés

Article UZAE 14 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

SOUS-CHAPITRE VI-c

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UZAN

ZONE UZAN

Nota

La zone **UZAN** est réservée aux espaces verts naturels ou composés. Elle peut accueillir des aménagements légers, installations ou petits équipements destinés aux activités de sport, de loisirs ou de repos.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I « Dispositions générales ».

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I « Dispositions générales ». Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et du Plan de zonage.

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UZAN 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Liste des destinations et sous-destinations interdites, soumises à conditions ou autorisées :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non
	Exploitation forestière	Non
Habitation	Logement	Non
	Hébergement	Non
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Non
	Restauration	Non
	Commerce de gros	Non
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non
	Hébergement hôtelier et touristique	Non
	Cinéma	Non
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Non
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non
	Salles d'art et de spectacle	Oui
	Équipements sportifs	Oui
	Autres équipements recevant du public	Oui
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non
	Entrepôt	Non
	Bureau	Non
	Centre de congrès et d'exposition	Non

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les installations précaires.
2. Les installations classées.
3. Le stationnement isolé ou groupé de caravane et d'habitations mobiles.
4. Le stationnement de poids lourds en dehors des déménagements.
5. Les dépôts de déchets sauf pour les jardins familiaux où un dépôt général sera prévu et régulièrement évacués par le gestionnaire.
6. Les affouillements et exhaussements de sols visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du code de l'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone, ou à des ouvrages spécifiques* tels que définis dans les Dispositions générales du présent Règlement.

Article UZAN 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Sont admis, dès lors qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et de la recherche d'une intégration de qualité dans l'espace environnant :

1. L'aménagement des espaces verts naturels.
2. Les aménagements, installations liés et nécessaires aux activités de sports, de loisirs et de repos.
3. Les aires de stationnement, ni cimentées, ni bitumées, liées aux activités développées dans l'environnement immédiat.
4. Les éléments ponctuels de voirie et de stationnement.
5. Les chemins piétons.
6. Les clôtures.
7. Certaines parties de parcelles privatives peuvent être admises dans les espaces naturels, sous réserve d'un aménagement paysager.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UZAN 3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions seront implantées à l'alignement* ou limite d'emprise publique* ou bien en retrait d'au moins 1 mètre à compter de celui-ci.

Article UZAN 4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées soit en limite, soit en retrait de 1 mètre minimum.

Article UZAN 5 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UZAN 6 **Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UZAN 7 **Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions autorisées ne doit pas excéder 3 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sauf nécessité technique ou liée au caractère des installations ludiques telles que toboggan ou ouvrages techniques liés aux réseaux.

Article UZAN 8 **Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

La zone **UZAN** est, par définition, un site sensible et les constructions autorisées doivent s'y faire oublier ou bien apparaître comme un élément singulier du site.

Elles devront s'intégrer parfaitement à l'environnement par la variété et les proportions de leurs volumes, la qualité des matériaux, l'harmonie des couleurs.

Si les clôtures sont nécessaires, elles seront réalisées par du végétal dans lequel un grillage pourra être noyé.

1. Revêtement de surface

La pose de pelouse synthétique est interdite.

Article UZAN 9 **Réalisation d'aires de stationnement**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UZAN 10 **Espaces libres et plantations**

Les arbres et boisements existants sont à conserver. Si néanmoins, la suppression de certains arbres s'avère indispensable, leur remplacement est effectué par une plantation de même essence.

Les interventions éventuelles doivent se limiter à des actions de nettoyage ou d'aménagement modéré conformément au « Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères » du dossier de ZAC.

Article UZAN 11 **Performances énergétiques et environnementales**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Section III - Equipement et réseaux

Article UZAN 12 Accès et voirie

Seuls sont autorisés les chemins piétons et les franchissements ponctuels de voirie. Ceux-ci pourront servir à la maintenance des équipements publics divers.

Article UZAN 13 Desserte par les réseaux

Les équipements qui pourront être implantés dans la zone **UZAN** devront être raccordés à l'ensemble des réseaux publics.

Article UZAN 14 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UZB

ZONE UZB

Nota

La zone **UZB** correspond à la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de l'Yaigne, à vocation principale d'habitation.

La ZAC de l'Yaigne, est divisée en zones :

- **UZBL**, principalement dédiée aux lots libres pour maisons individuelles, dont les règles d'aménagement qui s'y rapportent sont indiquées au Titre II, sous-chapitre VII-a du présent Règlement.
- **UZBD**, principalement dédiée aux lots denses pour maisons groupées, dont les règles d'aménagement qui s'y rapportent sont indiquées au Titre II, sous-chapitre VII-b du présent Règlement.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I « Dispositions générales ».

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I « Dispositions générales ». Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et du Plan de zonage.

SOUS-CHAPITRE VII-a

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UZBL

ZONE UZBL

Nota

La zone **UZBL** est destinée à recevoir des lots libres pour maisons individuelles.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I « Dispositions générales ».

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I « Dispositions générales ». Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et du Plan de zonage.

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UZBL 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Liste des destinations et sous-destinations interdites, soumises à conditions ou autorisées :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non
	Exploitation forestière	Non
Habitation	Logement	Oui
	Hébergement	Non
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Non
	Restauration	Non
	Commerce de gros	Non
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oui
	Hébergement hôtelier et touristique	Non
	Cinéma	Non
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Non
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non
	Salles d'art et de spectacle	Non
	Équipements sportifs	Non
	Autres équipements recevant du public	Non
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non
	Entrepôt	Non
	Bureau	Oui
	Centre de congrès et d'exposition	Non

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Tout type d'installations ou d'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.

2. Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.
3. Les affouillements et exhaussements de sols visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du code de l'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone, ou à des ouvrages spécifiques* tels que définis dans les Dispositions générales du présent Règlement.
4. De plus il est interdit :
 - de subdiviser un quelconque lot,
 - de réunir deux lots,
 - de réaliser plus d'un logement sur le même lot.

Article UZBL 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Sont admis, dès lors qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et de la recherche d'une intégration de qualité dans l'espace environnant :

1. Les aires de stationnement ouvertes au public.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UZBL 3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

1. Les constructions, y compris les annexes*, devront être implantées dans les polygones d'implantation figurant au Plan de composition de la ZAC.

En l'absence d'indications, les constructions devront respecter les reculs suivants :

- recul de 5 mètres minimum au droit des enclaves privatives,
- recul de 3 mètres minimum en dehors des enclaves y compris sur le retour le long des voies ouvertes à la circulation automobile,
- recul de 1,5 mètre minimum le long des cheminements piétonniers et emprises publiques.

2. Les annexes* de type abri de jardin sont interdites le long des voies et emprises publiques*.
3. Sur certains lots, répertoriés par le symbole (AI) sur le document graphique annexé au « Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères » de la ZAC, les annexes* de type abri de jardin sont obligatoirement à intégrer à la construction ou traitées en appentis.

Article UZBL 4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions y compris les annexes*, doivent s'implanter dans les polygones d'implantations en respectant les reculs ou les alignements imposés figurant au Plan de composition de la ZAC.

En l'absence d'indications spécifiques, les constructions devront respecter les reculs suivants :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative*, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative* doit être au moins égale à la demie hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit soit $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres pour les limites séparatives* entre lots et 4 mètres en fond de lot* et peut être réduite à 1,5 mètre pour les annexes* de type abri de jardin traitées en appentis à la construction principale.

2. Les abris de jardin peuvent être intégrés à la construction ou traités en appentis.

Sur certains lots, répertoriés par le symbole (AI) sur le document graphique annexé au « Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères » de la ZAC, les annexes* de types abri de jardin sont obligatoirement à intégrer à la construction ou traitées en appentis.

Dans les autres cas d'abris de jardins « isolés », ceux-ci devront s'implanter dans un angle en fond de jardin en respectant un recul minimum de 1,5 mètre des limites séparatives* (fond de lot*, limites latérales*) suivant le positionnement indicatif figurant sur le document graphique annexé au « Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères » de la ZAC.

Article UZBL 5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UZBL 6 Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions y compris les annexes* est limité à 50 % de l'unité foncière*.

L'emprise au sol* des garages isolés indépendants de la construction principale est limitée à 25 m².

L'emprise au sol* des abris de jardin isolés est limitée à 9 m² (1 seul abri de jardin par lot).

Article UZBL 7 Hauteur des constructions

Les constructions ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes :

1. « **Logement** »

La hauteur maximale des « logements » sera de 6,5 mètres de façade ou à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Cette règle s'entend hors garde-corps qui pourront dépasser cette hauteur à condition de ne pas être réalisés en matériaux pleins ou opaques.

2. Constructions annexes* (hors abri de jardin)

La hauteur absolue est limitée à 3,5 mètres.

3. Constructions annexes*de type abri de jardin

La hauteur absolue est limitée à 2,5 mètres.

4. Règles alternatives

Il pourra être autorisé ou imposé jusqu'à 1 mètre de dépassement de la hauteur* maximale pour :

- permettre l'accessibilité handicapée dans le cas d'un terrain* en pente de 8% et plus ;
- permettre la réalisation du nombre d'étage autorisé dans le cas de difficulté d'adaptation au sol.

Article UZBL 8 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans la ZAC et dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, il doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Les dispositions ci-après ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine ou bioclimatique.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

1. Façades, volumétrie et matériaux

L'architecture, la volumétrie seront simples d'une écriture contemporaine avec une attention particulière sur le traitement des décrochés, le choix et teintes des matériaux.

Les architectures étrangères à la région sont interdites.

Les dispositifs passifs (capteurs, protection solaire...) devront faire l'objet de réflexion pour être intégrés en harmonie avec l'architecture générale de la construction.

Les maçonneries de pierre locale, les parements brique, pierre collée etc. sont autorisés sous réserve d'être harmonieusement utilisés et avoir l'accord préalable de l'architecte conseil de la ZAC.

Les constructions à ossature et parement bois sont autorisées.

Les constructions bioclimatiques, en terre, paille etc. sont autorisées sous réserves que l'architecture et les enduits extérieurs respectent l'écriture générale de la ZAC et avoir l'accord préalable de l'architecte conseil de la ZAC.

Les abris de jardins seront soit isolés et implantés conformément à l'article UZBL 4 point 2 soit intégrés dans la construction principale soit sous forme d'appentis en cohérence et en harmonie avec le corps principal de l'habitation. Ils pourront être en bois à lames verticales ou horizontales de teinte naturelle ou de couleur en harmonie avec la construction principale.

Les abris de jardin isolés en maçonnerie ou métalliques sont interdits.

2. Couvertures, toitures terrasses

Dans le cas de constructions dites « traditionnelles » les pans de couvertures auront une pente comprise entre 35° et 45° pour la construction principale et 30° minimum pour les constructions secondaires* ou traités en toiture terrasse.

Ces couvertures seront en ardoises de schiste bleu foncé ou en ardoises synthétiques à condition qu'elles respectent l'apparence et la dimension de l'ardoise naturelle. Les dimensions carrées sont interdites.

Les capteurs solaires seront harmonieusement intégrés à l'architecture générale de la construction.

Les toitures terrasses sont autorisées dans les limites des hauteurs fixées à l'Article 7 du présent Règlement.

Les toitures métalliques type bac acier, zinc, aluminium, cuivre... sont interdites pour la construction principale, sauf ponctuellement sur les éléments architecturaux*, lucarnes, auvents... Elles sont autorisées sur les constructions annexes* et constructions secondaires*.

Les souches de cheminées seront :

- Soit dans l'axe du faîtage dans le prolongement du mur-pignon* et dans ce cas elles seront traitées en enduit dans le même ton.
- Soit intégrées à la toiture avec les mêmes matériaux que la couverture.
- Les conduits inox ou noir mat sont autorisés.

3. Les clôtures / plantations

3.1 Clôtures sur voies

Les clôtures sont facultatives, s'il y a clôture, elles devront être constituées comme indiqué au point 3.2.

3.2 Clôtures sur allées piétonnes et espaces publics

Les clôtures sont obligatoires, elles devront être constituées :

D'une haie végétale implantée à 0,5 mètre de la limite de propriété public/privé et composée de végétaux à essences variées suivant la liste jointe au « Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères » de la ZAC, dont la hauteur est limitée à 1,5 mètre en façade sur rue.

Cette haie sera doublée d'un grillage plastifié vert ou gris foncé d'une hauteur de 1 mètre maximum et implanté en retrait de la limite privée/publique de 0,7 mètre minimum.

Les murets de soutènement sont interdits le long des voies, il est préconisé des talutages bâchés et plantés pour rattraper les différents niveaux, soit, des soutènements du type fascine en bois naturel (madriers, rondins...) d'une hauteur maximum de 0,5 mètre du terrain naturel (TN) fini.

3.3 Clôtures en limites séparatives*

Elles seront constituées :

- Soit d'un grillage plastifié vert ou gris foncé de 1,2 mètre maximum de hauteur et doublé d'une haie vive, mélange de feuillage persistant et caduc avec un minimum de 3 essences variées, de hauteur variable et limitée à 1,8 mètre maximum.
- Soit d'un grillage plastifié vert ou gris foncé de 1,2 mètre maximum de hauteur complété par des lamelles occultantes souples (brise-vue) de même couleur que le grillage.

3.4 Séparatifs type claustras « ou mur maçonné »

Les éléments de claustras ou mur en maçonnerie sont autorisés au droit des terrasses sur une longueur maximum de 4 mètres et d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les claustras doivent être en bois à lames pleines jointives à pose verticale ou horizontale.

Les séparatifs peuvent être en maçonnerie, traité dans le prolongement des murs-pignons* avec le même enduit ou le même matériau de finition.

3.5 Clôtures interdites

Les plaques préfabriquées en béton sont interdites sauf lorsqu'elles sont utilisées pour constituer le sous-bassement du grillage, à condition de ne pas dépasser 0,25 mètre de hauteur. Lorsque ce sous-bassement en béton existe, l'ensemble qu'il compose avec le grillage, devra dans tous les cas respecter les hauteurs maximales autorisées.

En aucun cas, les plaques béton ne pourront être utilisées pour constituer l'ensemble de la clôture.

Les haies mono spécifiques telles que les lauriers, conifères, troènes... sont interdites.

3.6 Coffrets techniques

Les murets techniques sont interdits, les coffrets devront être intégrés dans les clôtures végétales.

3.7 Portail et portillons

Le portail en fond d'enclave est facultatif, il ne sera autorisé que lorsque le recul de la construction est supérieur à 5 mètres du fond de l'enclave. Dans ce cas le sens d'ouverture devra être vers l'intérieur du lot ou coulissant.

Le portillon d'accès vers l'entrée de la maison est également facultatif.

S'il y a portail et ou portillon, ceux-ci seront en bois de teinte naturel ou de couleur en harmonie avec la construction. Ils seront traités à lames verticales d'une hauteur de 1 mètre maximum soit en serrurerie.

4. Adaptation au sol

L'adaptation au sol des constructions sera soigneusement étudiée.

Les niveaux du terrain naturel (TN) devront être préservés en périphérie des lots, toutes terres excédentaires devront être évacuées pour maintenir les niveaux existants en périphérie.

Les constructions devront être implantées à + ou – 0,15 m de la cote moyenne du lot suivant article 7 du présent Règlement.

5. Revêtement de surface

La pose de pelouse synthétique est interdite.

Article UZBL 9 **Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondra aux besoins des constructions ou installations. Il devra être assuré en dehors des voies publiques.

1. Pour les constructions à usage de « *logement* »

Il est exigé **3** places par logement, dont **2** places sous forme d'enclave privative non close de 6 X 5 mètres carrés minimum.

De plus, il est exigé **1** emplacement pour deux-roues par logement créé.

2. Pour les constructions ayant un usage d'« *activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* » ou de « *bureau* »

Des stationnements complémentaires devront être réalisés sur la parcelle en fonction des besoins de l'activité avec un minimum d'**1** place pour 15 m² de surfaces de plancher* dédiées à l'activité.

De plus, il est exigé **1** emplacement pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher*.

Article UZBL 10 **Espaces libres et plantations**

1. Pour les lots ayant un symbole figurant sur le Plan de composition de la ZAC imposant la création d'une haie bocagère, les acquéreurs auront à réaliser cette haie conformément au « Cahier des Prescriptions et Recommandations Architecturales et Paysagères » de la ZAC.
2. Les espaces libres situés entre la construction et l'alignement* sur rue devront être aménagés en jardins d'agrément.
3. Les surfaces non construites seront plantées à raison d'**1** arbre de haute tige par tranche complète de 100 m² de terrain.

4. Les haies mono spécifiques comme les conifères, les arbustes persistants type lauriers... sont interdites.

Article UZBL 11 Performances énergétiques et environnementales

En application de la réglementation thermique en vigueur, les constructions ou travaux de rénovation devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre.

Les volumes et gabarits simples et compacts facilitent l'atteinte d'une bonne performance énergétique.

Au-delà du strict respect de la réglementation thermique en vigueur, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée pour toutes les constructions neuves ou la rénovation de constructions existantes.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

Section III - Equipement et réseaux

Article UZBL 12 Accès 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 la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

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

Le nombre d'accès sur les voies publiques 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 sera la moindre.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée au Plan de composition de la ZAC, les constructeurs et les acquéreurs doivent s'y conformer, aucun accès voitures ne pourra être autorisé sur les voies publiques en dehors de ces emplacements.

2. Voirie

Les terrains* devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions 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 publiques ou privées d'une longueur supérieure à 50 mètres se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de réputation et de sécurité puissent faire demi-tour par manoeuvre.

Article UZBL 13 Desserte par les réseaux**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. Elles devront se raccorder sur le dispositif de branchement réalisé par l'aménageur, conformément au programme des travaux.

2. Assainissement**1.1 Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement réalisé par l'aménageur conformément au programme des travaux.

1.2 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Toute construction doit se raccorder sur les dispositifs de branchements réalisés par l'aménageur conformément au programme des travaux de la ZAC, cependant la récupération des eaux pluviales est autorisée sur les lots dans des cuves appropriées et enterrées.

3. Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.**4. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)**

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Toute construction doit se raccorder sur les dispositifs de branchement réalisés par l'aménageur conformément au programme des travaux de la ZAC y compris sur le fourreau pour les communications électroniques.

Article UZBL 14 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

SOUS-CHAPITRE VII-b

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UZBD

ZONE UZBD

Nota

La zone **UZBD** est destinée à recevoir des lots denses pour maisons groupées.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I « Dispositions générales ».

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I « Dispositions générales ». Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et du Plan de zonage.

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UZBD 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Liste des destinations et sous-destinations interdites, soumises à conditions ou autorisées :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non
	Exploitation forestière	Non
Habitation	Logement	Oui
	Hébergement	Non
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Non
	Restauration	Non
	Commerce de gros	Non
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oui
	Hébergement hôtelier et touristique	Non
	Cinéma	Non
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Non
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non
	Salles d'art et de spectacle	Non
	Équipements sportifs	Non
	Autres équipements recevant du public	Non
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non
	Entrepôt	Non
	Bureau	Oui
	Centre de congrès et d'exposition	Non

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Tout type d'installations ou d'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.
2. Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.
3. Les abris de jardin sous la forme de constructions annexes*.
4. Les affouillements et exhaussements de sols visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du code de l'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone, ou à des ouvrages spécifiques* tels que définis dans les Dispositions générales du présent Règlement.
5. De plus il est interdit :
 - de subdiviser un quelconque lot,
 - de réunir deux lots,
 - de réaliser plus d'un logement sur le même lot.

Article UZBD 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Sont admis, dès lors qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et de la recherche d'une intégration de qualité dans l'espace environnant :

1. La construction à usage de « *logement* » à condition :
 - qu'il n'y ait pas plus d'**1** logement par lot,
 - que le linéaire de façade de la parcelle (côté accès) ne dépasse pas 15 mètres.
2. Les abris de jardin doivent être obligatoirement intégrés dans les constructions ou traités en construction secondaire*.
3. Les aires de stationnement ouvertes au public.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UZBD 3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

1. Les constructions principales doivent être implantées dans les polygones d'implantation figurant au Plan de composition de la ZAC et en respectant les marges de reculs y figurant.
2. Les constructions annexes* (hors abris de jardin) d'une hauteur de 3,5 mètres maximum sont autorisées dans la marge de recul de 5 mètres ; elles doivent être implantées à l'alignement*.

Article UZBD 4 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'implantations en respectant les reculs ou les alignements imposés au Plan de composition de la ZAC.

En l'absence d'indications spécifiques, les constructions devront respecter les reculs suivants :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative*, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative* doit être au moins égale à la demi hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit soit $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres pour les limites séparatives* entre lots, 4 mètres en fond de lot* et 5 mètres pour les lots situés sur la frange Est de la ZAC.

2. Le recul minimum peut-être ramené à 1,5 mètre pour les annexes* en appentis.

Article UZBD 5 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UZBD 6 **Emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol* des constructions y compris les annexes* est limité à 50 % de l'unité foncière*.

L'emprise au sol* des garages isolés indépendants de la construction principale est limitée à 25 m².

Article UZBD 7 **Hauteur des constructions**

Les constructions ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes :

1. **« Logement »**

La hauteur maximale des « logements » sera de 6,5 mètres de façade ou à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Cette règle s'entend hors garde-corps qui pourront dépasser cette hauteur à condition de ne pas être réalisés en matériaux pleins ou opaques.

2. **Constructions annexes***

La hauteur absolue est limitée à 3,5 mètres.

3. **Règles alternatives**

Il pourra être autorisé ou imposé jusqu'à 1 mètre de dépassement de la hauteur* maximale pour :

- permettre l'accessibilité handicapée dans le cas d'un terrain* en pente de 8% et plus ;
- permettre la réalisation du nombre d'étage autorisé dans le cas de difficulté d'adaptation au sol.

Article UZBD 8 **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans la ZAC et dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, il doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Les dispositions ci-après ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine ou bioclimatique.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

1. Façades, volumétrie et matériaux

L'architecture, la volumétrie seront simples d'une écriture contemporaine avec une attention particulière sur le traitement des décrochés, le choix et teintes des matériaux.

Les architectures étrangères à la région sont interdites.

Les dispositifs passifs (capteurs, protection solaire...) devront faire l'objet de réflexion pour être intégrés en harmonie avec l'architecture générale de la construction.

Les maçonneries de pierre locale, les parements brique, pierre collée etc. sont autorisés sous réserve d'être harmonieusement utilisés et avoir l'accord préalable de l'architecte conseil de la ZAC.

Les constructions à ossature et parement bois sont autorisées.

Les constructions bioclimatiques, en terre, paille etc. sont autorisées sous réserves que l'architecture et les enduits extérieurs respectent l'écriture générale de la ZAC et avoir l'accord préalable de l'architecte conseil de la ZAC.

Les abris de jardins seront intégrés dans la construction principale ou sous forme d'appentis en cohérence et en harmonie avec le corps principal de l'habitation. Ils pourront être en bois à lames verticales ou horizontales de teinte naturelle ou de couleur en harmonie avec la construction principale.

2. Couvertures, toitures terrasses

Dans le cas de constructions dites « traditionnelles » les pans de couvertures auront une pente comprise 35° et 45° pour la construction principale et 30° minimum pour les constructions secondaires* ou traités en toiture terrasse.

Ces couvertures seront en ardoises de schiste bleu foncé ou en ardoises synthétiques à condition qu'elles respectent l'apparence et la dimension de l'ardoise naturelle. Les dimensions carrées sont interdites.

Les capteurs solaires seront harmonieusement intégrés à l'architecture générale de la construction.

Les toitures terrasses sont autorisées dans les limites des hauteurs fixées à l'Article 7 du présent règlement.

Les toitures métalliques type bac acier, zinc, aluminium, cuivre... sont autorisées dans le cas d'opérations groupées.

Les souches de cheminées seront :

- Soit dans l'axe du faîtage dans le prolongement du mur-pignon* et dans ce cas elles seront traitées en enduit dans le même ton,
- Soit intégrées à la toiture avec les mêmes matériaux que la couverture,
- Les conduits inox ou noir mat sont autorisés.

3. Les clôtures / plantations

3.1 Clôtures sur voies :

Les clôtures sont facultatives, s'il y a clôture, elles devront être constituées comme indiqué au point 3.2.

3.2 Clôtures sur allées piétonnes et espaces publics :

Les clôtures sont obligatoires, elles devront être constituées :

D'une haie végétale implantée à 0,50 mètre de la limite de propriété public/privé et composée de végétaux à essences variées suivant la liste jointe au « Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères » de la ZAC, dont la hauteur est limitée à 1,50 mètre en façade sur rue.

Cette haie sera doublée d'un grillage plastifié vert ou gris foncé d'une hauteur de 1 mètre maximum et implanté en retrait de la limite de propriété sur rue de 0,70 mètre minimum.

Les murets de soutènement sont interdits le long des voies, il est préconisé des talutages bâchés et plantés pour rattraper les différents niveaux, soit, des soutènements du type fascine en bois naturel (madriers, rondins...) d'une hauteur maximum de 0,5 mètre du terrain naturel (TN) fini.

3.3 Clôtures en limites séparatives*

Elles seront constituées :

- Soit d'un grillage plastifié vert ou gris foncé de 1,2 mètre maximum de hauteur et doublé d'une haie vive, mélange de feuillage persistant et caduc avec un maximum de 3 essences variées, de hauteur variable et limitée à 1,8 mètre maximum.
- Soit d'un grillage plastifié vert ou gris foncé de 1,2 mètre maximum de hauteur complété par des lamelles occultantes souples (brise-vue) de même couleur que le grillage.

3.4 Séparatifs type claustras « ou mur maçonné »

Les éléments de claustras ou mur en maçonnerie sont autorisés au droit des terrasses sur une longueur maximum de 4 mètres et d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les claustras doivent être en bois à lames pleines jointives à pose verticale ou horizontale ou en matériaux composites d'apparence bois.

Les séparatifs peuvent être en maçonnerie, traité dans le prolongement des murs-pignons* avec le même enduit ou le même matériau de finition.

3.5 Clôtures interdites

Les plaques préfabriquées en béton sont interdites sauf lorsqu'elles sont utilisées pour constituer le sous-bassement du grillage, à condition de ne pas dépasser 0,25 mètre de hauteur. Lorsque ce sous-bassement en béton existe, l'ensemble qu'il compose avec le grillage, devra dans tous les cas respecter les hauteurs maximales autorisées.

En aucun cas, les plaques béton ne pourront être utilisées pour constituer l'ensemble de la clôture.

Les haies mono spécifiques telles que les lauriers, conifères, troènes... sont interdites

3.6 Coffrets techniques

Les murets techniques sont interdits, les coffrets devront être intégrés dans les clôtures végétales.

3.7 Portail et portillons

Le portail en fond d'enclave est facultatif, il ne sera autorisé que lorsque le recul de la construction est supérieur à 5 mètres du fond de l'enclave. Dans ce cas le sens d'ouverture devra être vers l'intérieur du lot ou coulissant.

Le portillon d'accès vers l'entrée de la maison est également facultatif.

S'il y a portail et ou portillon, ceux-ci seront en bois de teinte naturelle ou de couleur en harmonie avec la construction. Ils seront traités à lames verticales d'une hauteur de 1 mètre maximum ou en serrurerie.

4. Adaptation au sol

L'adaptation au sol des constructions sera soigneusement étudiée.

Les niveaux du terrain naturel (TN) devront être préservés en périphérie des lots, toutes terres excédentaires devront être évacuées pour maintenir les niveaux existants en périphérie.

Les constructions devront être implantées à + ou – 0,15 mètre de la cote moyenne du lot suivant article 7 du présent règlement.

5. Revêtement de surface

La pose de pelouse synthétique est interdite.

Article UZBD 9 **Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondra aux besoins des constructions ou installations. Il devra être assuré en dehors des voies publiques.

1. Pour les constructions à usage de « *logement* »

Il est exigé **2** places par logement, dont **1** place sous forme d'enclave privative non close de 3 x 5 mètres carrés minimum.

De plus, il est exigé **1** emplacement pour deux-roues par logement créé.

2. Pour les constructions ayant un usage d'« *activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* » ou de « *bureau* »

Des stationnements complémentaires devront être réalisés sur la parcelle en fonction des besoins de l'activité avec un minimum d'**1** place pour 15 m² de surfaces de plancher* dédiées à l'activité.

De plus, il est exigé **1** emplacement pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher*.

Article UZBD 10 **Espaces libres et plantations**

- 1.** Pour les lots ayant un symbole figurant au Plan de composition de la ZAC imposant la création d'une haie bocagère, les acquéreurs auront à réaliser cette haie conformément au « Cahier des Recommandations Architecturales et Paysagères » de la ZAC.
- 2.** Les espaces libres situés entre la construction et l'alignement* sur rue devront être aménagés en jardins d'agrément.
- 3.** Les surfaces non construites seront plantées à raison d'**1** arbre de haute tige par tranche complète de 100 m² de terrain.
- 4.** Les haies mono spécifiques comme les conifères, les arbustes à feuillage persistant type laurier... sont interdites.

Article UZBD 11 **Performances énergétiques et environnementales**

En application de la réglementation thermique en vigueur, les constructions ou travaux de rénovation devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre.

Les volumes et gabarits simples et compacts facilitent l'atteinte d'une bonne performance énergétique.

Au-delà du strict respect de la réglementation thermique en vigueur, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée pour toutes les constructions neuves ou la rénovation de constructions existantes.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

Section III - Equipement et réseaux

Article UZBD 12 Accès 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 la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

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

Le nombre d'accès sur les voies publiques 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 sera la moindre.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée au Plan de composition de la ZAC, les constructeurs et les acquéreurs doivent s'y conformer, aucun accès voitures ne pourra être autorisé sur les voies publiques en dehors de ces emplacements.

2. Voirie

Les terrains* devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions 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 publiques ou privées d'une longueur supérieure à 50 mètres se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de réputation et de sécurité puissent faire demi-tour par manoeuvre.

Article UZBD 13 Desserte par les réseaux

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. Elles devront se raccorder sur le dispositif de branchement réalisé par l'aménageur, conformément au programme des travaux.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement réalisé par l'aménageur conformément au programme des travaux.

2.2 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Toute construction doit se raccorder sur les dispositifs de branchements réalisés par l'aménageur conformément au programme des travaux de la ZAC, cependant la récupération des eaux pluviales est autorisée sur les lots dans des cuves appropriées et enterrées.

- 3. Dans tous les cas**, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

4. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Toute construction doit se raccorder sur les dispositifs de branchement réalisés par l'aménageur conformément au programme des travaux de la ZAC y compris sur le fourreau pour les communications électroniques.

Article UZBD 14 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES A URBANISER

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE 1AU

ZONE 1AU

Nota

La zone **1AU** correspond à des secteurs de la commune destinés à être urbanisés à court ou moyen terme.

La zone **1AU** regroupe les secteurs suivants :

- le secteur **1AUEa** correspond aux extensions urbaines à vocation résidentielle,
- le secteur **1AUL** dédié aux équipements et aux activités de sports, de plein air et de loisirs,
- le secteur **1AUAa** destiné à l'accueil d'activités (industrie, artisanat, bureaux, entrepôt) et de services,
- les secteurs de mutation **1AUPa** et **1AUPb**,
- les secteurs **1AUZBL** et **1AUZBD** liés à la ZAC de l'Yaigne.

Les modalités d'urbanisation des secteurs classés en zone **1AU** seront différentes selon la vocation et le niveau d'équipement de chacun d'eux.

Ainsi, les secteurs destinés à l'extension de l'habitat et des activités devront obligatoirement être urbanisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité du périmètre de l'OAP, afin de favoriser un développement cohérent et équilibré de la commune. Toutefois, cette obligation ne porte pas sur le secteur **1AUP** de Sainte-Croix.

En revanche, les secteurs dédiés aux équipements, et aux activités de sports, de plein air et de loisirs seront immédiatement constructibles, dès lors que les équipements internes à la zone seront réalisés ou programmés et auront une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations admises dans le secteur considéré.

Les règles de construction applicables dans chaque secteur classé en zone **1AU** sont celles de la zone urbaine affectée du même indice (exemples : 1AUAa ⇒ UAa, 1AUL ⇒ UL...).

Enfin, il est rappelé que les informations écrites ou graphiques contenues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU définissent les principes avec lesquels les futures opérations d'aménagement devront être compatibles. Les dispositions du présent Règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol.

Les projets en zone **1AU** devront également prendre en compte l'intégration des liaisons douces et le maillage avec l'existant.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I « Dispositions générales ».

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I « Dispositions générales ». Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et du Plan de zonage.

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1AU 1 **Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**

Les occupations et utilisations du sol interdites dans la zone **U** correspondante, ainsi que celles qui ne sont pas expressément prévues à l'article 1AU 2 suivant.

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits sont ceux de la zone **U** affectée du même indice (exemples : 1AUaA ⇒ UAa, 1AUL ⇒ UL...).

Article 1AU 2 **Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières**

Occupations et utilisations du sol admises sous réserve d'être compatible avec les dispositions prévues par les Orientations d'Aménagement et de Programmation en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables pour l'ensemble de chaque zone :

1. Toute opération d'aménagement d'ensemble compatible avec la vocation de la zone sous réserve cumulativement :
 - 1.1 de respecter un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent Règlement ainsi que d'être compatible avec les Orientations d'Aménagements et de Programmation spécifiques,
 - 1.2 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 d'accès, de voiries et réseaux divers),
 - 1.3 que chaque opération soit implantée dans la continuité de l'urbanisation existante.
2. Dans les secteurs **1AUEa**, **1AUaA** et **1AUP** (sauf sur le secteur **1AUP** de Sainte-Croix), les constructions devront obligatoirement se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du périmètre de l'OAP figurant au Plan de zonage, pour assurer la cohérence de l'aménagement. Toutefois, à l'intérieur de chaque opération, il pourra y avoir un découpage par tranches.

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés sont ceux de la zone **U** affectée du même indice (exemples : 1AUaA ⇒ UAa, 1AUL ⇒ UL...).

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Articles 1AU 3 à 1AU 11

Les règles applicables sont celles de la zone **U** correspondante.

Les règles relatives aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont celles de la zone **U** affectée du même indice (exemples : 1AUaA ⇒ UAa, 1AUL ⇒ UL...).

Section III - Equipement et réseaux

Articles 1AU 12 à 1AU 14

Les règles applicables sont celles de la zone **U** correspondante.

Les règles relatives aux équipements et réseaux sont celles de la zone **U** affectée du même indice (exemples : 1AU_{Aa} ⇒ U_{Aa}, 1AU_L ⇒ U_L...).

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE 2AU

ZONE 2AU

Nota

La **zone 2AU** correspond à des secteurs de la commune non équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme.

C'est pourquoi, il convient d'interdire en zone **2AU** toute occupation et utilisation du sol qui serait de nature à compromettre l'urbanisation ultérieure des différents secteurs concernés.

Chaque secteur classé en zone **2AU** ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme comportant notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone.

Ce principe traduit la volonté de la commune de maîtriser son développement urbain. En effet, l'échelonnement de l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs de la zone **2AU** permettra à la collectivité de contrôler le rythme de construction, afin qu'il reste en adéquation avec la capacité des équipements publics.

De plus, afin de favoriser un développement cohérent et équilibré de la commune, chaque secteur classé en zone **2AU** devra être urbanisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La zone **2AU**, comprend les secteurs suivants :

- le secteur **2AU** correspond aux futurs secteurs résidentiels,
- le secteur **2AUA** lié au développement économique.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I « Dispositions générales ».

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I « Dispositions générales ». Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et du Plan de zonage.

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 2AU 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

1. Les constructions, occupations et utilisations du sol de toute nature, sauf celles prévues à l'article 2AU 2.
2. Les extensions et les changements de destination des constructions existantes.
3. L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières.
4. Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, quelle qu'en soit la capacité.
5. Le stationnement et l'installation de caravanes, quelle qu'en soit la durée.
6. L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, isolées ou non, quelle qu'en soit la durée.
7. Les dépôts de véhicules, ainsi que les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la capacité.
8. Les installations classées pour la protection de l'environnement.
9. Les affouillements et exhaussements de sols visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du code de l'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone, ou à des ouvrages spécifiques* tels que définis dans les Dispositions générales du présent Règlement.

Article 2AU 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Sont admis, dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités d'utilisation future du site à des fins d'urbanisation :

1. Les travaux d'aménagement et de réhabilitation des constructions existantes, sous réserve qu'ils ne s'accompagnent pas d'un changement de destination.

Les constructions et extensions liées et nécessaires aux constructions existantes dans la zone, à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'urbanisation ultérieure de l'ensemble de la zone.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2AU 3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions devront être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement* des voies routières publiques ou privées.

Article 2AU 4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives*.

Article 2AU 5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixe de règle particulière.

Article 2AU 6 Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixe de règle particulière.

Article 2AU 7 Hauteur des constructions

Il n'est pas fixe de règle particulière.

Article 2AU 8 Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

1. Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, et les constructions voisines qui y sont implantées.
2. En parements extérieurs, est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc).
3. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
4. Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.
5. D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les constructions et clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

6. Revêtement de surface

La pose de pelouse synthétique est interdite.

Article 2AU 9 Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors des voies publiques.

Article 2AU 10 **Espaces libres et plantations**

Il n'est pas fixe de règle particulière.

Article 2AU 11 **Performances énergétiques et environnementales**

Il n'est pas fixe de règle particulière.

Section III - Equipement et réseaux

Article 2AU 12 à 2AU 14

Il n'est pas fixe de règle particulière.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE A

ZONE A

Nota

La zone **A** est une zone de protection en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone **A**, comprend les secteurs suivants :

- le secteur **Aa** correspond aux secteurs agricoles,
- le secteur **Ab** lié à la proximité d'un centre équestre,
- le secteur **As** lié à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

La commune de Châteaugiron a transformé sa Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAU) en une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). La loi relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine (loi LCAP) classe les AVAP en Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR). Une partie de la zone **A** est concernée par un SPR. Un SPR constitue une Servitude d'Utilité Publique. Tout projet (construction, aménagement, rénovation...) devra respecter le présent Règlement du PLU, ainsi que les prescriptions du SPR figurant dans les Annexes du PLU.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I « Dispositions générales ».

En particulier, l'article « *Inter-distances entre exploitations agricoles et tiers* » a défini une règle particulière pour le secteur Ab.

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I « Dispositions générales ». Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et du Plan de zonage.

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article A 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Liste des destinations et sous-destinations interdites, soumises à conditions ou autorisées :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Sous conditions Non dans le secteur As
	Exploitation forestière	Non
Habitation	Logement	Sous conditions
	Hébergement	Non
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Non
	Restauration	Non
	Commerce de gros	Non
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Sous conditions
	Hébergement hôtelier et touristique	Non
	Cinéma	Non
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Oui
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non
	Salles d'art et de spectacle	Non
	Équipements sportifs	Non
	Autres équipements recevant du public	Non Sous conditions en As
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non Sous conditions en As
	Entrepôt	Non Sous conditions en As
	Bureau	Non
	Centre de congrès et d'exposition	Non

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article A 2, dont :

1. Les parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouvertes au public.
2. L'aménagement de terrains de camping, à l'exception des aires naturelles de camping à la ferme autorisées en tant qu'activité de diversification de l'activité agricole*.
3. L'aménagement de terrains de caravanes, à l'exception du caravanage à la ferme autorisé en tant qu'activité de diversification de l'activité agricole*.
4. L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières.
5. Les champs photovoltaïques au sol.
6. Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone, ou à des ouvrages spécifiques* tels que définis dans les Dispositions générales du présent Règlement.
7. **Dans le secteur As**, les constructions et extensions sauf celles autorisées dans ce secteur à l'article A 2.

Article A 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Sont admis, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration au site :

1. **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. **Dans les secteurs Aa et Ab**
 - 2.1 **Les constructions, restaurations, extensions (autres que les logements) et installations** liées et nécessaires aux exploitations agricoles.
 - 2.2 **Les constructions liées aux activités de diversification de l'activité agricole***, à l'exception des gîtes qui ne seront autorisés que dans le cas de changement de destination de constructions à caractère patrimonial*. Les activités de diversification doivent rester complémentaires à l'activité principale.
 - 2.3 **Le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles**, qu'il s'agisse d'une construction neuve ou du changement de destination d'une construction existante. L'activité agricole doit nécessairement être implantée et en fonctionnement préalablement à l'autorisation du logement de fonction.

Il n'est admis qu'un logement de fonction par site de production. Cette construction devra être réalisée à moins de 100 mètres des constructions d'exploitation.

Par ailleurs, 1 logement de gardiennage complémentaire attenant ou dans une construction d'exploitation est également autorisé d'une surface de plancher* inférieure ou égale à 30 m².
 - 2.4 **Les constructions liées aux exploitations agricoles** devront respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport aux limites des zones **U** et **AU**.
 - 2.5 **La restauration et l'aménagement des constructions** existantes à la date d'approbation du PLU et ne constituant pas une ruine*, sous réserve pour les constructions à caractère patrimonial* de la préservation du caractère architectural originel.

2.6 Le changement de destination des constructions à caractère patrimonial* repérées au Plan de zonage du PLU existants à la date d'approbation du PLU en « *logements* », ou en « *activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* » sous réserve cumulativement :

- de préserver le caractère architectural originel de la construction,
- que l'emprise au sol* de la construction soit supérieure à 50 m²,
- d'assurer une intégration paysagère,
- et de ne pas compromettre l'activité agricole et la protection des milieux naturels.

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles, et Forestiers (CDPENAF).

2.7 L'extension mesurée des « *logements* », à condition qu'elle se fasse :

- en harmonie avec la construction d'origine,
- sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et soit compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,
- et que la surface de plancher* de l'ensemble des extensions réalisé depuis la date d'approbation du PLU de la construction ne dépasse pas la surface de plancher* de la construction d'origine, comptée à la date d'approbation du PLU.

2.8 La construction ou l'extension d'annexes* aux « *logements* », sous réserve :

- de s'implanter à une distance inférieure ou égale à 20 mètres d'une construction du « *logement* » concerné, y compris sur un îlot de propriété différent de celui où est situé le « *logement* » principal,
- que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux,
- que la surface de plancher* de l'ensemble des extensions réalisé depuis la date d'approbation du PLU de l'annexe* ne dépasse pas la surface de plancher* de l'annexe* d'origine, comptée à la date d'approbation du PLU,
- d'un abri de jardin maximum par unité foncière*,
- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et être compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

3. Dans le secteur As

Sont autorisés sous réserve de leur insertion dans l'environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

Les « *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* ».

3.1 Sur le secteur du Feudon

- Les installations de transit, regroupement ou tri de déchets non dangereux non inertes.
- L'installation de traitement de déchets non dangereux.
- Une seule extension de la construction existante regroupant le « *logement* » et les « *bureaux* » de l'exploitant du site de l'activité industrielle à partir de la date d'approbation du PLU et sous réserve qu'elle ne dépasse pas 30% de surface de plancher* supplémentaire. La hauteur maximale de l'extension devra être identique à la hauteur maximale de la construction initiale.
- L'extension des hangars existants liés aux « *autres équipements recevant du public* » et à l'« *industrie* ».

3.2 Sur le secteur du Longuerais

Les constructions et les extensions des « *industries* » et des « *entrepôts* » : ces constructions devront être réalisées sur la même unité foncière* que les constructions existantes.

Toutefois, ces possibilités sont soumises à des conditions satisfaisantes d'hygiène et de sécurité, et doivent pour le raccordement aux réseaux publics respecter les règles de l'article A 13.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A 3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les parties du territoire figurant à l'intérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage sont soumises aux règles du présent article ainsi qu'au Règlement du SPR figurant en annexe du PLU. En cas de conflit entre ces deux règles, celles issues du SPR prévalent sur celles du PLU.

Pour les parties du territoire figurant à l'extérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage, les règles suivantes s'appliquent.

1. Règles générales

- Les constructions nouvelles devront respecter l'alignement dominant des constructions avoisinantes afin de respecter une harmonie d'ensemble.
- A défaut d'une implantation dominante, les constructions devront être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement* des voies routières publiques ou privées, et à 3 mètres au moins de l'alignement* des autres voies et emprises publiques*.
- Si l'une des règles ci-dessus entraîne l'arasement de haie, talus ou arbre de qualité, un recul différent pourra être imposé afin de préserver ces éléments.

2. Règle alternative

L'extension d'une construction qui n'est pas conforme aux dispositions ci-dessus pourra être autorisée sous réserve d'être implantée dans l'alignement de la construction existante, et de ne pas compromettre l'existence d'une haie de qualité,

Article A 4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les parties du territoire figurant à l'intérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage sont soumises aux règles du présent article ainsi qu'au Règlement du SPR figurant en annexe du PLU. En cas de conflit entre ces deux règles, celles issues du SPR prévalent sur celles du PLU.

Pour les parties du territoire figurant à l'extérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage, les règles suivantes s'appliquent.

1. Règles générales

- Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives* ou respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives*.
- Les constructions annexes* devront respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives*.
- Les constructions annexes* de type abri de jardin peuvent s'implanter en limites séparatives* ou respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives*.
- Si l'une des règles ci-dessus entraîne l'arasement de haie, talus ou arbre de qualité, un recul différent pourra être imposé afin de préserver ces éléments.

2. Règle alternative

Dans le cas d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles d'implantation, les extensions pourront se faire dans le prolongement du bâti existant.

Article A 5 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les parties du territoire figurant à l'intérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage sont soumises au Règlement du SPR figurant en annexe du PLU.

Pour les parties du territoire figurant à l'extérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage, il n'est pas fixé de règle particulière.

Article A 6 **Emprise au sol**

1. L'emprise au sol* des nouveaux « *logements* » liés aux exploitations agricoles n'excédera pas 100 m².
2. L'emprise au sol* des extensions aux « *logements* » (existants à la date d'approbation du PLU ou créés par changement de destination), y compris ceux liés aux exploitations agricoles, n'excédera pas 60 m² en plus de la construction d'origine, comptés à partir de la date d'approbation du PLU. De plus, cette extension ne devra pas dépasser 30% de l'emprise au sol* de la construction existante à la date de l'approbation du PLU.
3. L'emprise au sol* totale des constructions annexes* (sauf piscine) liées aux « *logements* » (existants à la date d'approbation du PLU ou créés par changement de destination), y compris ceux liés aux exploitations agricoles, n'excédera pas 60 m².
4. De plus, l'emprise au sol* des constructions annexes* pour piscines liées aux « *logements* » (existants à la date d'approbation du PLU ou créés par changement de destination), y compris ceux liés aux exploitations agricoles, n'excédera pas 60 m².
5. **Dans le secteur As**
 - **Sur le secteur du Feudon**, l'augmentation de l'emprise au sol* comptée à partir de la date d'approbation du PLU ne devra pas dépasser pour les hangars existants à la date d'approbation du PLU et liés aux « *autres équipements recevant du public* » et à l'« *industrie* », 200 m².
 - **Sur le secteur du Longueuais**, l'augmentation de l'emprise au sol* comptée à partir de la date d'approbation du PLU ne devra pas dépasser 1 000 m².

Article A 7 **Hauteur des constructions**

Les parties du territoire figurant à l'intérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage sont soumises aux règles du présent article ainsi qu'au Règlement du SPR figurant en annexe du PLU. En cas de conflit entre ces deux règles, celles issues du SPR prévalent sur celles du PLU.

Pour les parties du territoire figurant à l'extérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage, les règles suivantes s'appliquent.

1. Règles générales

- Le point le plus haut de toute construction à usage agricole ne pourra dépasser une hauteur* de 12 mètres, hors ouvrages techniques indispensables, cheminées, silos, citernes... et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

- La hauteur* maximale des façades des « *logements* » devra s'harmoniser avec les hauteurs à l'égout des constructions avoisinantes, à plus ou moins 0,5 mètre près. A défaut de hauteur référente des constructions voisines, la hauteur* maximale des façades des logements ne devra pas excéder 7 mètres sans dépasser R+1 (+ 1 étage sous combles éventuellement).
 - La hauteur des constructions annexes* pour « *logement* » ne devra pas excéder 3,5 mètres au point le plus haut.
 - Toutefois, la hauteur des constructions annexes* associées au « *logement* » de type abri de jardin ne devra pas excéder 2,5 mètres au point le plus haut.
2. **Dans le secteur As**, la hauteur* des constructions ne devra pas dépasser 7 mètres à l'acrotère ou au faîtage.
3. **Règle alternative**
- Dans le cas d'une extension, il pourra être autorisé ou imposé une hauteur* identique à celle de la construction existante.

Article A 8

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les parties du territoire figurant à l'intérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage, ne sont pas concernées par les règles du présent article. Toutefois, les règles du SPR figurant en annexe du PLU s'appliquent.

Pour les parties du territoire figurant à l'extérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage, les règles suivantes s'appliquent.

1. Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, et les constructions voisines qui y sont implantées.
 2. En parements extérieurs, est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.).
 3. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
 4. D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les constructions devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.
5. **Pour l'ensemble de la zone :**

5.1 Extension de constructions existantes et constructions annexes*

Les extensions et les constructions annexes* devront être réalisées en harmonie avec les constructions existantes ou principales, ainsi que l'environnement.

5.2 Réhabilitation

Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale de la construction existante, et notamment l'aménagement et la transformation en habitation d'un ancien siège d'exploitation agricole lorsque celui-ci peut être considéré comme un témoin à préserver de l'architecture de la région. Il est recommandé d'utiliser les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en œuvre.

5.3 Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

5.4 Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer au mieux dans le paysage.

6. Les règles concernant les clôtures figurent dans l'Annexe VII « *Traitement des limites parcellaires* » du présent Règlement.

7. Revêtement de surface

La pose de pelouse synthétique est interdite.

Article A 9 **Réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors des voies publiques.

Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 m x 2,5 m.

Article A 10 **Espaces libres et plantations**

Les parties du territoire figurant à l'intérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage sont soumises aux règles du présent article ainsi qu'au Règlement du SPR figurant en annexe du PLU. En cas de conflit entre ces deux règles, celles issues du SPR prévalent sur celles du PLU.

Pour les parties du territoire figurant à l'extérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage, les règles suivantes s'appliquent.

1. Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.
2. Il pourra être imposé que des plantations soient réalisées en forme d'écrans pour assurer une bonne intégration paysagère du projet dans son environnement.
3. Les espaces verts devront être composés de plusieurs strates (herbacée, arbustive, arborée) favorisant la biodiversité locale. Les plantations devront prendre en compte la liste des espèces invasives figurant en annexe du présent Règlement afin de limiter le choix de ces essences. En particulier, les plantes classées en priorité n°1 au tableau des plantes invasives sont interdites.

Article A 11 **Performances énergétiques et environnementales**

Les parties du territoire figurant à l'intérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage sont soumises aux règles du présent article ainsi qu'au Règlement du SPR figurant en annexe du PLU. En cas de conflit entre ces deux règles, celles issues du SPR prévalent sur celles du PLU.

Pour les parties du territoire figurant à l'extérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage, les règles suivantes s'appliquent.

En application de la réglementation thermique en vigueur, les constructions ou travaux de rénovation devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre.

Les volumes et gabarits simples et compacts facilitent l'atteinte d'une bonne performance énergétique.

Au-delà du strict respect de la réglementation thermique en vigueur, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, photovoltaïque,

géothermie...) est encouragée pour toutes les constructions neuves ou la rénovation de constructions existantes.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

Section III - Equipement et réseaux

Article A 12 **Accès et voirie**

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Le nombre d'accès sur les voies publiques 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 sera la moindre.

Lorsque les accès d'une construction, d'un établissement ou d'une installation se font à partir d'une voie publique, ces accès doivent être aménagés de façon sécuritaire, de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 2 mètres en retrait de la limite de cette voie.

2. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsque les voies nouvelles publiques ou privées d'une longueur supérieure à 50 mètres se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de répurgation et de sécurité puissent faire demi-tour par manoeuvre.

Article A 13 **Desserte par les réseaux**

1. Eau potable

Toute construction* ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur.

L'alimentation individuelle pourra être autorisée lorsque celle-ci sera nettement plus économique mais à la condition que la potabilité de l'eau et la protection contre toute pollution soient assurées.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

Toute construction* ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les dispositifs d'assainissement autonome conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admis. Le système d'assainissement

doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol (le pétitionnaire devra alors réaliser une expertise géologique visant à pouvoir mettre en place un dispositif adapté).

Les dispositifs d'assainissement autonome devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Les dispositifs d'assainissement autonome seront mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires des constructions agricoles peut être subordonné à un traitement préalable.

2.2 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En aucun cas les eaux pluviales ne seront rejetées dans le réseau eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue...).

- 3. Dans tous les cas**, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

Article A 14 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règle particulière.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE N

ZONE N

Nota

La zone **N** constitue un ensemble d'espaces naturels ou de qualité paysagère.

La zone **N** est divisée en plusieurs secteurs :

- le secteur de protection de la nature **Na**,
- le secteur **Ne** lié à la qualité des paysages et des vues,
- le secteur **Nb** lié à l'activité agricole,
- le secteur **NL** lié aux sports et aux loisirs.

La commune de Châteaugiron a transformé sa Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAU) en une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). La loi relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine (loi LCAP) classe les AVAP en Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR). Une partie de la zone **N** est concernée par un SPR. Un SPR constitue une Servitude d'Utilité Publique. Tout projet (construction, aménagement, rénovation...) devra respecter le présent Règlement du PLU, ainsi que les prescriptions du SPR figurant dans les Annexes du PLU.

Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I « Dispositions générales ».

Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I « Dispositions générales ». Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et du Plan de zonage.

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article N 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Liste des destinations et sous-destinations interdites, soumises à conditions ou autorisées :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Sous conditions
	Exploitation forestière	Non
Habitation	Logement	Sous conditions
	Hébergement	Non
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Non
	Restauration	Non
	Commerce de gros	Non
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Sous conditions
	Hébergement hôtelier et touristique	Non
	Cinéma	Non
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Oui
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non
	Salles d'art et de spectacle	Non
	Équipements sportifs	Non
	Autres équipements recevant du public	Non
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non
	Entrepôt	Non
	Bureau	Non
	Centre de congrès et d'exposition	Non

Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article N 2, dont :

1. Les parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouvertes au public.
2. L'aménagement de terrains de camping sauf ceux autorisés à l'article N 2.
3. L'aménagement de terrains de caravanes.
4. L'ouverture et l'exploitation de mines et de carrières.
5. Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone, ou à des ouvrages spécifiques* tels que définis dans les Dispositions générales du présent Règlement.
6. Les installations classées pour la protection de l'environnement.
7. Les « *exploitations agricoles* », les « *logements* » et les « *activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* » sauf ceux autorisés à l'article N 2.

Article N 2

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Sont admis, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration au site :

1. **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. **La restauration et l'aménagement des constructions** existantes à la date d'approbation du PLU et ne constituant pas une ruine*, sous réserve pour les constructions à caractère patrimonial* de la préservation du caractère architectural originel.
3. **Dans les secteurs Ne, Nb et NL :**

3.1 Le changement de destination des constructions à caractère patrimonial* repérées au Plan de zonage du PLU existants à la date d'approbation du PLU en « *logements* », ou en « *activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* » sous réserve cumulativement :

- de préserver le caractère architectural originel de la construction,
- que l'emprise au sol* de la construction soit supérieure à 50 m²,
- d'assurer une intégration paysagère,
- et de ne pas compromettre l'activité agricole et la protection des milieux naturels.

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS).

3.2 L'extension mesurée des « *logements* », à condition qu'elle se fasse :

- en harmonie avec la construction d'origine,
- sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et soit compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,
- et que la surface de plancher* de l'ensemble des extensions réalisé depuis la date d'approbation du PLU de la construction ne dépasse pas la surface de plancher* de la construction d'origine, comptée à la date d'approbation du PLU.

3.3 La construction ou l'extension d'annexes* aux « *logements* », sous réserve :

- de s'implanter à une distance inférieure ou égale à 20 mètres d'une construction du « *logement* » concerné, y compris sur un îlot de propriété différent de celui où est situé le « *logement* » principal,
- que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux,

- que la surface de plancher* de l'ensemble des extensions réalisé depuis la date d'approbation du PLU de l'annexe* ne dépasse pas la surface de plancher* de l'annexe* d'origine, comptée à la date d'approbation du PLU,
- d'un abri de jardin maximum par unité foncière*,
- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et être compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

4. Dans le secteur Nb :

4.1 Les constructions, restaurations, extensions (autres que les logements) et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles.

4.2 Les constructions liées aux activités de diversification de l'activité agricole*, à l'exception des gîtes qui ne seront autorisés que dans le cas de changement de destination de constructions à caractère patrimonial*. Les activités de diversification doivent rester complémentaires à l'activité principale.

4.3 Le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles, qu'il s'agisse d'une construction neuve ou du changement de destination d'une construction existante. L'activité agricole doit nécessairement être implantée et en fonctionnement préalablement à l'autorisation du logement de fonction.

Il n'est admis qu'un logement de fonction par site de production. Cette construction devra être réalisée à moins de 100 mètres des constructions d'exploitation.

Par ailleurs, 1 logement de gardiennage complémentaire attenant ou dans une construction d'exploitation est également autorisé d'une surface de plancher* inférieure ou égale à 30 m².

4.4 Les constructions liées aux exploitations agricoles devront respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport aux limites des zones **U** et **AU**.

5. Dans le secteur NL :

5.1 l'aménagement d'aires de sport ou de loisir,

5.2 l'aménagement d'aire de camping ainsi que le stationnement de véhicules et de caravanes lié au camping.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N 3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les parties du territoire figurant à l'intérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage sont soumises aux règles du présent article ainsi qu'au Règlement du SPR figurant en annexe du PLU. En cas de conflit entre ces deux règles, celles issues du SPR prévalent sur celles du PLU.

Pour les parties du territoire figurant à l'extérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage, les règles suivantes s'appliquent.

1. Règles générales

- Les constructions nouvelles devront respecter l'alignement* dominant des constructions avoisinantes afin de respecter une harmonie d'ensemble.

- A défaut d'une implantation dominante, les constructions devront être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement* des voies routières publiques ou privées, et à 3 mètres au moins de l'alignement* des autres voies et emprises publiques*.
- Si l'une des règles ci-dessus entraîne l'arasement de haie, talus ou arbre de qualité, un recul différent pourra être imposé afin de préserver ces éléments.

2. Règle alternative

L'extension d'une construction qui n'est pas conforme aux dispositions ci-dessus pourra être autorisée sous réserve d'être implantée dans l'alignement de la construction existante, et de ne pas compromettre l'existence d'une haie de qualité,

Article N 4 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les parties du territoire figurant à l'intérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage sont soumises aux règles du présent article ainsi qu'au Règlement du SPR figurant en annexe du PLU. En cas de conflit entre ces deux règles, celles issues du SPR prévalent sur celles du PLU.

Pour les parties du territoire figurant à l'extérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage, les règles suivantes s'appliquent.

1. Règles générales

- Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives* ou respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives*.
- Les constructions annexes* devront respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives*.
- Les constructions annexes* de type abri de jardin peuvent s'implanter en limites séparatives* ou respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives*.
- Si l'une des règles ci-dessus entraîne l'arasement de haie, talus ou arbre de qualité, un recul différent pourra être imposé afin de préserver ces éléments.

2. Règle alternative

Dans le cas d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles d'implantation, les extensions pourront se faire dans le prolongement du bâti existant.

Article N 5 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les parties du territoire figurant à l'intérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage sont soumises au Règlement du SPR figurant en annexe du PLU.

Pour les parties du territoire figurant à l'extérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage, il n'est pas fixé de règle particulière.

Article N 6 **Emprise au sol**

1. L'emprise au sol* des nouveaux « *logements* » liés aux exploitations agricoles n'excédera pas 100 m².
2. L'emprise au sol* des extensions aux « *logements* » (existants à la date d'approbation du PLU ou créés par changement de destination), y compris ceux liés aux exploitations agricoles, n'excédera pas 60 m² en plus de la construction d'origine, comptés à partir de la date

d'approbation du PLU. De plus, cette extension ne devra pas dépasser 30% de l'emprise au sol* de la construction existante à la date de l'approbation du PLU.

3. L'emprise au sol* des constructions annexes* (sauf piscine) aux « *logements* » (existants à la date d'approbation du PLU ou créés par changement de destination), y compris ceux liés aux exploitations agricoles, n'excèdera pas 60 m².
4. De plus, l'emprise au sol* des constructions annexes* pour piscines liées aux « *logements* » (existants à la date d'approbation du PLU ou créés par changement de destination), y compris ceux liés aux exploitations agricoles, n'excèdera pas 60 m².

Article N 7 **Hauteur des constructions**

Les parties du territoire figurant à l'intérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage sont soumises aux règles du présent article ainsi qu'au Règlement du SPR figurant en annexe du PLU. En cas de conflit entre ces deux règles, celles issues du SPR prévalent sur celles du PLU.

Pour les parties du territoire figurant à l'extérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage, les règles suivantes s'appliquent.

1. Règles générales

- Le point le plus haut de toute construction à usage agricole ne pourra dépasser une hauteur* de 12 mètres, hors ouvrages techniques indispensables, cheminées, silos, citernes... et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- La hauteur des autres constructions mesurée à l'égout du toit ne peut excéder 7 mètres, soit R+1 (+ combles éventuellement).
- La hauteur* maximale des façades des « *logements* » devra s'harmoniser avec les hauteurs à l'égout des constructions avoisinantes, à plus ou moins 0,5 mètre près. A défaut de hauteur référente des constructions voisines, la hauteur* maximale des façades des logements ne devra pas excéder 7 mètres sans dépasser R+1 (+ 1 étage sous combles éventuellement).
- La hauteur des constructions annexes* pour « *logement* » ne devra pas excéder 3,5 mètres au point le plus haut.
- Toutefois, la hauteur des constructions annexes* associées au « *logement* » de type abri de jardin ne devra pas excéder 2,5 mètres au point le plus haut.

2. Règle alternative

Dans le cas d'une extension, il pourra être autorisé ou imposé une hauteur* identique à celle de la construction existante.

Article N 8 **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les parties du territoire figurant à l'intérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage, ne sont pas concernées par les règles du présent article. Toutefois, les règles du SPR figurant en annexe du PLU s'appliquent.

Pour les parties du territoire figurant à l'extérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage, les règles suivantes s'appliquent.

1. Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, et les constructions voisines qui y sont implantées.
2. En parements extérieurs, est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.).

3. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
4. D'une manière générale, sauf cas particuliers de projets d'une grande richesse architecturale, les constructions devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

5. Pour l'ensemble de la zone :

5.1 Extension de constructions existantes et constructions annexes*

Les extensions et les constructions annexes* devront être réalisées en harmonie avec les constructions existantes ou principales, ainsi que l'environnement.

5.2 Réhabilitation

Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale de la construction existante, et notamment l'aménagement et la transformation en habitation d'un ancien siège d'exploitation agricole lorsque celui-ci peut être considéré comme un témoin à préserver de l'architecture de la région. Il est recommandé d'utiliser les données d'origine en matière d'architecture, de matériaux et de mise en œuvre.

5.3 Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

5.4 Antennes et pylônes

Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics.

Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer au mieux dans le paysage.

6. Les règles concernant les clôtures figurent dans l'Annexe VII « *Traitement des limites parcellaires* » du présent Règlement.

En zone inondable, les clôtures seront constituées d'un grillage à grosses mailles sans soubassement, éventuellement doublé d'une haie composée d'arbustes mélangés (haies libres...).

7. Revêtement de surface

La pose de pelouse synthétique est interdite.

Article N 9

Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places à prendre en compte pour les clients des terrains de camping et caravanning est d'1 place par emplacement.

Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5 m x 2,5 m.

Article N 10

Espaces libres et plantations

Les parties du territoire figurant à l'intérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage sont soumises aux règles du présent article ainsi qu'au Règlement du SPR figurant

en annexe du PLU. En cas de conflit entre ces deux règles, celles issues du SPR prévalent sur celles du PLU.

Pour les parties du territoire figurant à l'extérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage, les règles suivantes s'appliquent.

1. Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.
2. Il pourra être imposé que des plantations soient réalisées en forme d'écrans pour assurer une bonne intégration paysagère du projet dans son environnement.
3. Les espaces verts devront être composés de plusieurs strates (herbacée, arbustive, arborée) favorisant la biodiversité locale. Les plantations devront prendre en compte la liste des espèces invasives figurant en annexe du présent Règlement afin de limiter le choix de ces essences. En particulier, les plantes classées en priorité n°1 au tableau des plantes invasives sont interdites.

Article N 11 Performances énergétiques et environnementales

Les parties du territoire figurant à l'intérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage sont soumises aux règles du présent article ainsi qu'au Règlement du SPR figurant en annexe du PLU. En cas de conflit entre ces deux règles, celles issues du SPR prévalent sur celles du PLU.

Pour les parties du territoire figurant à l'extérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage, les règles suivantes s'appliquent.

En application de la réglementation thermique en vigueur, les constructions ou travaux de rénovation devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre.

Les volumes et gabarits simples et compacts facilitent l'atteinte d'une bonne performance énergétique.

Au-delà du strict respect de la réglementation thermique en vigueur, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, photovoltaïque, géothermie...) est encouragée pour toutes les constructions neuves ou la rénovation de constructions existantes.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

Section III - Equipement et réseaux

Article N 12 Accès et voirie

1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Le nombre d'accès sur les voies publiques 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 sera la moindre.

Lorsque les accès d'une construction, d'un établissement ou d'une installation se font à partir d'une voie publique, ces accès doivent être aménagés de façon sécuritaire, de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 2 mètres en retrait de la limite de cette voie.

2. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsque les voies nouvelles publiques ou privées d'une longueur supérieure à 50 mètres se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de réputation et de sécurité puissent faire demi-tour par manoeuvre.

Article N 13 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction* ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme au règlement en vigueur.

L'alimentation individuelle pourra être autorisée lorsque celle-ci sera nettement plus économique mais à la condition que la potabilité de l'eau et la protection contre toute pollution soient assurées.

Toute installation nouvelle d'un terrain de camping ou de caravanes doit être alimentée par une conduite d'eau potable de caractéristiques en rapport avec les besoins et conformément aux règlements en vigueur pour l'application des mesures sanitaires relatives au camping

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

Toute construction* ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les dispositifs d'assainissement autonome conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admis. Le système d'assainissement doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol (le pétitionnaire devra alors réaliser une expertise géologique visant à pouvoir mettre en place un dispositif adapté).

Les dispositifs d'assainissement autonome devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Les dispositifs d'assainissement autonome seront mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires des constructions agricoles peut être subordonné à un traitement préalable.

2.2 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En aucun cas les eaux pluviales ne seront rejetées dans le réseau eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des

débats évacués par la propriété, doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue...).

3. **Dans tous les cas**, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

Article N 14 **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

TITRE VI

ANNEXES

ANNEXE I

ESPACES BOISES CLASSES

A CONSERVER, PROTEGER OU CREER

ESPACES BOISES CLASSES

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer, figurent au Plan de zonage du PLU.

Article EBC 1 **Dispositions générales**

A l'intérieur des périmètres délimitant les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du PLU, les dispositions des articles L. 113-1 à L. 113-5, et R. 113-1 à R. 113-13 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement y est interdit. Seuls, sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Article EBC 2 **Dispositions applicables aux Espaces Boisés Classés**

1. Article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

2. Article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme

« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. »

3. Article L. 113-3 du Code de l'Urbanisme

« Pour sauvegarder les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement :

1° L'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé en application de l'article L. 113-1

2° L'Etat peut accorder au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé en application de l'article L. 113-1 n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, à titre de compensation de la cession du surplus.

Les 1° et 2° ne sont applicables que si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

La valeur du terrain à bâtir offert en application du 1° ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire en application du 2°, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité »

4. Article L. 113-4 du Code de l'Urbanisme

« L'autorisation de construire mentionnée au 2° de l'article L. 113-3 est donnée par décret. Elle est compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale.

La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'autorisation de construire est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par décret en Conseil d'Etat. »

5. Article L. 113-5 du Code de l'Urbanisme

« Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L. 113-3, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public. »

ANNEXE II

EMPLACEMENTS RESERVES

EMPLACEMENTS RESERVES

Article ER 1

Les Emplacements Réservés pour création ou extension de voies et ouvrages publics, d'installation d'intérêt général et d'espaces verts publics, figurent au Plan de zonage du PLU et sont répertoriés par un numéro de référence. La liste des Emplacements Réservés reportée en légende du Plan de zonage du PLU et rappelée pour information ci-après, donne toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la nature de la collectivité (Etat, Département, Communes...) qui en a demandé l'inscription au PLU.

Article ER 2

Les Emplacements Réservés portés au Plan de zonage du PLU sont soumises aux dispositions des articles L. 151-41 1° et 2°, R. 151-34 4°, R. 151-48 2°, R. 151-50 1° du Code de l'Urbanisme.

1. La construction y est interdite.
2. Le propriétaire a la possibilité de mettre en demeure la collectivité destinataire d'acquérir la réserve dans un délai de 1 an.

Liste des emplacements réservés sur la commune :

N° DE L'OPERATION	DEFINITION DE L'OPERATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (en m²)	LARGEUR (en m)
1	Equipements publics	Commune	30 936	
2	Aménagement paysager	Commune	294	
3	Aménagement piéton et paysager	Commune	1 626	3
4	Aménagement piéton et paysager	Commune	279	
5	Cheminement piéton	Commune		3
6	Réserve pour un équipement	Commune	5 260	
7	Aménagement de parking	Commune	3 909	
8	Réserve compensatoire pour crue	Commune	2 190	
9	Extension du cimetière	Commune	916	
10	Equipe ment scolaire	Commune	1 598	
11	Cheminement piéton	Commune	1 209	5
12	Elargissement passage communal	Commune	844	
13	Aménagement espace public	Commune	1 797	
14	Aménagement de voie	Commune	1 639	10
15	Cheminement piéton	Commune	1 004	6
16	Aménagement d'un cimetière et de son aire de stationnement	Commune	12 666	
17	Création de voie entre la VC 7 et la RD 463	Commune	7 045	10
18	Elargissement de la VC 7	Commune	3 786	6
19	Création d'une voie d'accès - Allée des Bruyères	Commune	179	6,5
20	Création d'une voie d'accès - Rue de Montgazon	Commune	310	8
21	Services Techniques	Commune	23 158	
22	Equipements publics sportifs ou associatifs	Commune	27 899	
23	Aménagement de parking	Commune	7 268	
24	Aménagement de voie	Commune	504	10
25	Aménagement de voie	Commune	2 590	30
26	Réserve pour un Pôle d'Echange Multimodal	Commune	1 976	
27	Réserve pour un aménagement de carrefour	Commune	3 272	
28	Création d'une voie d'accès - Rue de Montgazon	Commune	326	
29	Cheminement piéton	Commune	1 200	3 minimum

ANNEXE III

ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE

ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE

Article L. 151-19 du code de l'urbanisme

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

ANNEXE IV

SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES

SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES

Article L. 151-13 du code de l'urbanisme

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

ANNEXE V

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

La protection des sites et gisements archéologiques actuellement recensés sur la commune de Pleurtuit relève des dispositions relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique dans les opérations d'urbanisme conformément au Code du patrimoine, livre V, partie réglementaire et législative, notamment les titres II et III, au Code de l'urbanisme et au Code de l'environnement.

Le Code du Patrimoine (art. R. 523-1 à R. 523-14) prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine automatique du Préfet de région pour certaines opérations d'urbanisme conformément aux articles L. 311-1 et R. 315-1 du Code de l'urbanisme : réalisation de ZAC affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; travaux soumis à déclaration préalable.

Egalement en application dudit décret et de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement, les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative et devant être précédés d'une étude d'impact, doivent aussi faire l'objet d'une saisine du Préfet de région.

Les autorités compétentes ont la possibilité de prendre l'initiative de la saisine en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique portés à leur connaissance pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux, ou pour recevoir les déclarations préalables.

Code du patrimoine, Livre V – Archéologie, notamment ses titres II et III

Article R. 523-1 du Code du patrimoine

« les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect de mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Article R. 523-4 du Code du patrimoine

Entrent dans le champ de l'article R. 523-1 les dossiers d'aménagement et d'urbanisme soumis à instruction au titre de l'archéologie préventive : les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concerté, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du Code du Patrimoine, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques.

Les dossiers d'urbanisme soumis à l'instruction systématique au titre de l'archéologie préventive sont :

1° lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article R. 523-6 du Code du Patrimoine... les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concertées,

2° lorsqu'ils sont réalisés hors les zones, les zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure à 3 hectares, les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectare.

Article R. 523-8 du Code du patrimoine (socle juridique commun avec l'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme)

« En dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

Article L. 522-5 du Code du patrimoine

« Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'Etat dresse et met à jour la carte archéologiques nationale. Cette carte rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles.

Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation ».

Article L. 522-4 du Code du patrimoine

« Hors des zones archéologiques définies en application de l'article L. 522-5, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune. »

Article L. 531-14 du Code du patrimoine

« Lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions [...] et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre au Préfet. »

Le service compétent relevant de la Préfecture de la région de Bretagne est la Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne, Service régional de l'archéologie, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes Cedex, tél : 02.99.84.59.00.

Code de l'urbanisme

Article R. 111-4 du Code de l'urbanisme

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Code de l'environnement**Article R. 122-1 du Code de l'environnement**

« Les ouvrages et aménagements dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact doivent faire l'objet d'une saisine du service régional de l'archéologie au titre de Code du patrimoine, article R. 523-4, alinéa 5. »

Code pénal**Article 322-3-1, 2° du Code pénal**

« La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques ou un édifice affecté au culte.

Les peines sont portées à dix ans d'emprisonnement et de 150 000 € d'amende lorsque l'infraction prévue au présent article est commise avec la circonstance prévue au 1° de l'article 322-3.

Les peines d'amende mentionnées au présent article peuvent être élevées jusqu'à la moitié de la valeur du bien détruit, dégradé ou détérioré. »

ANNEXE VI

LISTE DES ESPECES INVASIVES

Liste des espèces invasives

Afin de lutter contre les espèces invasives, une liste de ces espèces figure dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine approuvé par l'arrêté préfectoral du 2 juillet 2015.

Elle est reproduite ici pour permettre de porter à la connaissance des aménageurs les espèces à éviter pour la réalisation des espaces verts et jardins.

Liste des espèces invasives

Priorité	Type de végétaux	Nom Latin de l'espèce	Nom français de l'espèce
1	Hydrophyte flottante	Azolla filicuiculoides Lam.	Azolle fausse fougère
	Hydrophyte immergée	Egeria densa Planchon	Egerie dense
		Elodea canadensis Michaux	Elodée du Canada
		Elodea nuttallii (Planchon) St. John	Elodée de Nuttall
		Lagarosiphon major (Ridley) Moss	Grand lagarosiphon
	Amphibie vivace	Crassula Helmsii (Kirk) Cockayne	Crassule de Helms
		Hydrocotyle ranunculoides L. f.	Hydrocotyle fausse renoncule
		Ludwigia grandiflora (Michaux) Greuter et Burdet	Jussie à grande fleur
Ludwigia peploides (Kunth) P.H. Raven		Jussie faux pourpier	
Herbacée annuelle	Myriophyllum aquaticum (Velloso) Verdcourt	Myriophylle du Bresil	
	Ambrosia artemisiifolia L.	Ambrosie à feuilles d'armoise	
	Impatiens balfouri Hooker fil.	Balsamine de Balfour	
	Impatiens capensis Meerb	Balsamine du Cap	
Herbacée pluriannuelle	Impatiens glandulifera Royle	Balsamine de l'Himalaya	
	Impatiens parviflora DC.	Balsamine	
	Heracleum mantegazzianum gr.	Berce du Caucase	
	Petasites fragrans	Pétasite odorante	
Herbacée vivace	Petasites hybridus	Pétasite hybride	
	Polygonom polystachyum Meisn	Renouée à épis nombreux	
	Reynoutria japonica Houtt.	Renouée du Japon	
	Reynoutria sachalinensis (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Renouée de Sakhaline	
Arbuste	Reynoutria x bohemica J. Holub	Renouée de Bohême	
	Baccharis halimifolia L.	Seneçon en arbre	
2	Hydrophyte flottante	Eichhornia crassipes (Mart.) Solms	Jacinthe d'eau
		Lemna minuta H.B.K.	Lentille d'eau minuscule
		Lemna turionifera Landolt	Lenticule à turion
		Pistia stratiotes L.	Laitue d'eau
	Herbacée annuelle	Bidens connata Willd.	Bident soudé
		Bidens frondosa L.	Bident feuillé
		Claytonia perfoliata Donn. ex Willd.	Claytonie perfoliée
		Conyza bonariensis (L.) Cronq.	Vergerette de Buenos Aires
		Conyza canadensis (L.) Cronq.	Vergerette du Canada
		Conyza floribunda H.B.K.	Vergerette à fleurs nombreuses
		Conyza sumatrensis (Retz) E. Walker	Vergerette de Sumatra
		Lindernia dubia (L.) Pennell	Lindernie fausse-gratiole
	Herbacée vivace	Allium triquetrum	Ail à trois angles
		Aster lanceolatus Willd.	Aster lancéolé
		Aster novi-belgii gr.	Aster de Virginie
		Aster squamatus (Sprengel) Hieron.	Aster écailleux
		Carpobrotus acinaciformis (L.) L. Bolus	Griffe de sorcière
		Carpobrotus edulis (L.) R. Br.	Ficoïde comestible
		Cortaderia selloana (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner	Herbe de la Pampa
		Cotula coronopifolia L.	Cotule pied de corbeau
	Graminée vivace	Phytolacca americana L.	Raisin d'Amérique
		Senecio inaequidens DC.	Séneçon du Cap
		Paspalum dilatatum Poiret	Millet bâtard
		Paspalum distichum L.	Paspale à deux épis
Arbuste	Spartina alterniflora Loisel	Spartine à feuilles alternes	
	Spartina anglica C.E. Hubbard	Spartine anglaise	
	Buddleja davidii Franchet	Buddléia du père David	
	Prunus laurocerasus L.	Laurier palme	
Arbre	Rhododendron ponticum L.	Rhododendron des parcs	
	Acer negundo L.	Erable negundo	
	Ailanthus altissima (Miller) Swingle	Ailanthé	

SAGE Vilaine : les espèces végétales inva

AZOLLE FAUSSE FOUGÈRE

Azolla filiculoides

P1

Aq

Petite plante aquatique flottante de couleur verte à rouge

Multiplication par division à l'instar des lentilles d'eau

Envassement des eaux stagnantes des rivières et des étangs



CRASSULE DE HELMS

Crassula helmsii

P1

Aq

Petite plante grasse amphibie à feuilles opposées et floraison blanche discrète

Multiplication par fragmentation et émission de turions à l'automne

Tapis dense, dans l'eau ou en berge
Propagation rapide
Ne pas confondre avec les callitriches



HYDROCOTYLE FAUSSE

Hydrocotyle ranunculoides

P1

Aq

Plante amphibie à feuilles réniformes et lobées
Présence de faisceaux racinaires à chaque noeud

Dissémination par bouturage de fragments de tige

Croissance très rapide
Formation d'herbiers denses impactant le milieu et les espèces locales



EGERIE DENSE

Egeria densa

P1

Aq

Plante strictement aquatique
Feuilles légèrement dentelées insérées par (3)-4-(5)
Fleur blanche à 3 pétales

Multiplication aisée par fragments de tiges

Formation de tapis denses en rivières, canaux et plans d'eau
Entraîne la navigation et la pêche



JACINTHE D'EAU

Eichhornia crassipes

P2

Aq

Plante aquatique flottante
Pétiotes largement renflés qui assurent la flottaison
Jolies fleurs mauve clair

Création de stolons produisant des clones

Invasive potentielle des eaux stagnantes des canaux et plans d'eau



LAITUE D'EAU

Pistia stratiotes

P2

Aq

Plante aquatique flottante
Feuilles recouvertes d'un duvet de poils dense

Création de stolons produisant des clones

Invasive potentielle des eaux stagnantes des canaux et plans d'eau



AMBROISIE À FEUILLES

Ambrosia artemisiifolia

P1

He

Plante annuelle de 30cm à 1m de haut
Feuilles vertes profondément découpées

Production de nombreuses graines

Envahit les cultures, les bords de route, les friches, etc

Pollen très allergène



BALSAMINE DE L'HIMALAYA

Impatiens glandulifera

P1

He

Plante annuelle, 0,5-2m de haut
Feuilles opposées et dentées
Autres espèces invasives : *I. balfoveri*, *I. capensis* et *I. parviflora*

Production de nombreuses graines
Bouturage de tiges

Sur sols riches et humides, en bord de cours d'eau, fossés, bois...



COTULE PIED DE CORBEAU

Cotula coronopifolia

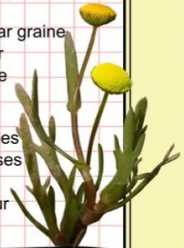
P2

He

Plante vivace de 10-20 cm
Feuilles lancéolées et lobées
Fleur jaune en capitule

Dissémination par graine
Multiplication par fragments de tige possible

Colonise les zones humides sableuses ou vaseuses, du littoral à l'intérieur des terres



GRIFFE DE SORCIÈRE

Carpobrotus edulis

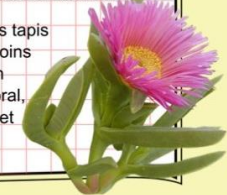
P2

He

Plante grasse rampante
Feuille charnue à section triangulaire
Fleur jaune ou rose

Multiplication par graines et fragmentation de stolons

Forme des tapis plus ou moins denses en milieu littoral, sur sable et rocaillies



LINDERNIE FAUSSE

Lindernia dubia

P2

He

Plante annuelle à feuilles opposées entières présentant quelques dents
Tige carrée et fleur rose lila

Dissémination par graine uniquement

Colonise les grèves des rivières et étangs
Apprécie les vases exondées



SENEÇON DU CAP

Senecio inaequalis

P2

He

Plante vivace à fleurs jaunes
Feuilles linéaires de 2-3 mm de large, irrégulièrement dentées

Multiplication par les graines qui sont disséminées par le vent, les engins, l'eau

Colonise les milieux anthropisés : bords de route, voies ferrées, friches, etc.



HERBE DE LA PAMPA

Cortaderia selloana

P2

He

Plante vivace de 3-4 m de haut
Feuilles linéaires retombantes à bords coupants
Grandes hampes florales blanches

Production de nombreuses graines disséminées par le vent, les terres infestées

Affectionne les milieux littoraux, les terrains vagues
Nombreuses variétés créées pour les parcs et jardins



RAISIN D'AMÉRIQUE

Phytolacca americana

P2

He

Plante vivace pouvant atteindre 2,5m de haut
Feuilles lancéolées et tige rougeâtre en été
Fruits noirs en grappe

Dissémination par graine

Colonise les friches, bords de route, chantiers...
Plantée en parcs et jardins

Plante toxique



SENEÇON EN ARBRE

Baccharis balnisiifolia

P1

Ar

Arbuste pouvant atteindre 4 m
Pieds mâles et femelles distincts
Feuilles alternes, plus ou moins dentées

Nombreuses graines disséminées par le vent

Fermeture des milieux arrière-littoraux
Longtemps plantés dans les haies sur le littoral car ils résistent au sel



AILANTHE

Ailanthus altissima

P2

Ar

Arbre pouvant atteindre 20 m
Pieds mâles et femelles distincts
Longues feuilles divisées en 6-12 paires de folioles

Reproduction par graines et drageons

S'installe sur les friches, réseaux routiers et ferroviaires
Parfois plantés



asives

EPTB
Vilaine

- Aq Espèce aquatique ou amphibie
 He Espèce herbacée de taille modeste
 P1 Espèce en priorité 1 dans le SAGE Vilaine
Ar Arbre ou arbuste
 He Espèce herbacée de grande taille
 P2 Espèce en priorité 2 dans le SAGE Vilaine

ELODÉES
Elodea canadensis (1)
Elodea nuttallii (2)

P1

- Plantes strictement aquatiques
 Feuilles allongées, ovales ou filiformes, insérées par 3
 Petites fleurs difficiles à voir

- Multiplication aisée par fragments de tiges

- Formation de tapis plus ou moins denses en rivières, fossés et plans d'eau

JUSSIES
Ludwigia grandiflora (1)
Ludwigia peploides

P1

- Plantes amphibies enracinées
 Feuilles en rosette flottante puis feuilles alternes allongées après
 Fleurs jaunes à 5/6 pétales

- Bouturage par fragments de tige
 Reproduction sexuée possible

- Formation d'herbiers denses dans l'eau et sur terre
 Croissance rapide et capacité de propagation élevée

GRAND LAGAROSIPHON*Lagarosiphon major*

P1

- Plante strictement aquatique
 Feuilles étroites, alternes et recourbées vers l'arrière
 Nombreuses ramifications
 Petites fleurs difficiles à voir

- Multiplication aisée par fragments de tiges

- Colonisation des eaux stagnantes des rivières et plans d'eau

MYRIOPHYLLE DU BRÉSIL*Myriophyllum aquaticum*

P1

- Plantes amphibies enracinées
 Feuilles en forme de plume, insérées par 4 ou 6

- Bouturage par fragments de tige

- Création d'herbiers denses dans les eaux des rivières, canaux et étangs
 Croissance rapide et capacité de propagation forte

PETASITES
Petasites fragrans
Petasites hybridus (1)

P1

- Plantes vivaces et couvrantes
 Grandes feuilles
 Floraison avant repousse des feuilles

- Propagation par extension et dissémination des rhizomes

- Sur milieux frais de préférence
 Formation de tapis denses en berge

AIL À TROIS ANGLES*Allium triquetrum*

P2

- Plante à feuilles linéaires
 Tige triangulaire à la base
 Fleurs blanches pendantes

- Reproduction par graines, division du bulbe et production de bulbilles

- Apprécie les milieux frais, les bords de cours d'eau, boisements humides, etc

ASTERS AMÉRICAINS
Aster lanceolatus
Aster novi-belgii

P2

- Plante de 0,3 à 1,2m de haut à feuilles linéaires lancéolées
 Fleurs blanches, roses ou lilas
 Nombreuses variétés / hybrides

- Reproduction par graines et stolons

- Apprécie les milieux humides, les berges de cours d'eau, friches, bords de route, etc

CLAYTONIE PERFOLIÉE*Claytonia perfoliata*

P2

- Plante annuelle de 20 à 40 cm
 Feuilles soudées sous les fleurs
 Fleurs blanches à 5 pétales

- Reproduction par graines

- Se développe sur différents milieux, du littoral à la forêt

VERGERETTES
Conyza bonariensis - *C. canadensis*
C. floribunda (1) - *C. sumatrensis*

P2

- Plantes annuelles à feuilles allongées dentées
 Nombreuses fleurs vertes-blanchâtres

- Multiplication par production de graines disséminées par le vent

- Colonise les milieux remaniés et perturbés : friches, accotements routiers et ferroviaires
 Espèces pionnières et opportunistes

BERCE DU CAUCASE*Heracleum mantegazzianum*

P1

- Plante pluriannuelle de grande taille (2 à 5 m de haut)
 Feuilles larges très découpées
 Grandes ombelles de fleurs blanches

- Reproduction par graine

- Préfère les milieux frais
 Parfois plantée en parcs et jardins

- Ne pas toucher : sève photosensibilisante provoquant des brûlures

RENOUÉES ASIATIQUES
Reynoutria japonica (1)
R. sachalinensis - *R. x bohemica*

P1

- Plante vivace haute de 1-4,5 m
 Grandes feuilles entières, cordées ou triangulaires
 Tige creuse, rhizomes puissants

- Multiplication par fragments de rhizomes ou de tiges
 Reproduction par graines possible

- Forme des massifs denses et continus en bord de rivière et milieux anthropisés

RENOUÉE A ÉPIS NOMBREUX
Polygonum polystachyum

P1

- Plante vivace de 1-2 m de haut
 Longues feuilles lancéolées
 Tige rougeâtre, creuse
 Fleurs blanches en épis

- Multiplication par graines et fragments de tiges et rhizomes

- Colonise les milieux frais, berges de rivière, bords de route, remblais, etc

ARBRE À PAPILLONS*Buddleja davidii*

P2

- Arbuste haut de 2 à 5 m
 Feuilles opposées, lancéolées et légèrement dentées
 Fleurs en grappe, de couleur variée selon les variétés

- Graines disséminées par le vent, l'eau et l'homme

- Affectonne les milieux remaniés et anthropisés
 Souvent plantés dans les parcs et jardins

ERABLE NEGUNDO*Acer negundo*

P2

- Arbre pouvant atteindre 25 m
 Feuilles divisées en 3-5 folioles grossièrement dentées
 Fleurs en grappe pendante
 Fruits ailes, par deux

- Graines disséminées par le vent, l'eau
 Drageonnement

- Colonise les forêts alluviales
 Parfois planté dans les parcs

LAURIER PALME*Prunus laurocerasus*

P2

- Arbuste pouvant atteindre 6m
 Feuilles persistantes, ovales, luisantes et légèrement dentées
 Fleurs en grappe - baies noires

- Baies dispersées par les oiseaux
 Drageonnement

- Colonise les sous-bois et lisières
 Souvent planté dans les haies, les jardins
 Nombreuses variétés existantes

RHODODENDRON DES PARCS*Rhododendron ponticum*

P2

- Arbuste pouvant atteindre 5 m
 Feuilles persistantes et coriaces
 Fleurs de couleur rose-violet

- Multiplication par graines et marcottage possible

- Colonise les sous-bois, les landes
 Souvent trouvé à proximité des jardins où il est planté

ANNEXE VII

TRAITEMENT DES LIMITES **PARCELLAIRES**

TRAITEMENT DES LIMITES PARCELLAIRES

Pour définir le traitement des limites parcellaires (clôtures), plusieurs règlements de zone renvoient à l'Annexe VII du Règlement. Cette annexe constitue un document séparé du présent Règlement.

PLAN LOCAL D'URBANISME



➔ Règlement – Annexe VII Traitement des limites parcellaires

- Révision approuvée le 7 Octobre 2019

DM.EAU

La Chauvellerie
35 150 Janzé
02 99 47 65 63 / p.bernard@dm eau.fr
<http://www.dmeau.fr/>



AMETER

227 rue de Châteaugiron
35 000 Rennes
02 99 26 15 95 / contact@ameter.fr
<http://www.ameter.fr/>



ANTAK - ARCHITECTES DU PATRIMOINE

15 rue des Etats
44 000 Nantes
02 40 89 01 95
contact@antak.fr



AGENCE PODER

Route Pontorson / BP 19
50 240 Saint James cedex
02 33 48 91 77
caroline.poder@wanadoo.fr



ARCHIPOLE URBANISME ET ARCHITECTURE

Lillion / Route de Sainte-Foix / BP 79 124
35 091 RENNES cedex 9
02 99 31 77 55 / urba@archipole.fr
<http://www.archipole.fr/>



CHATEAUGIRON

Commune de Châteaugiron
Plan Local d'Urbanisme

SOMMAIRE

1.	DISPOSITIONS GENERALES	2
2.	ZONE UC.....	4
2.1	Secteurs UCa et UCb	4
2.1.1	Pour les clôtures donnant sur le domaine public :	4
2.1.2	Pour les clôtures en limites séparatives :	5
2.2	Secteur UCc.....	8
2.2.1	Pour les clôtures donnant sur le domaine public :	8
2.2.2	Pour les clôtures en limites séparatives.....	9
3.	ZONE UE ET SECTEUR UPB.....	10
3.1	Pour les clôtures donnant sur le domaine public :	10
3.2	Pour les clôtures en limites séparatives	11
4.	ZONE UA.....	12
5.	ZONE UL	14
6.	ZONE A	16
6.1	En limite avec le domaine public	16
6.2	Les limites séparatives	17
7.	ZONE N	18
7.1	En limite avec le domaine public	18
7.2	Les limites séparatives	19

1. DISPOSITIONS GENERALES

Les clôtures participent pleinement à la qualité urbaine et paysagère d'un lieu. Elles doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et le site environnant.

En limite avec le domaine public, les clôtures doivent se lire comme le prolongement esthétique de la construction. Une attention particulière sera portée au traitement des limites parcellaires des constructions ayant un caractère patrimonial, des parcelles situées dans le SPR et dans les secteurs d'OAP patrimoine.

Les murs de clôture de qualité seront conservés et restaurés, sauf nécessité technique d'accès ou d'implantation de la construction.

L'usage de matériaux traditionnels et qualitatifs (pierres naturelles hourdées à la chaux naturelle, bois) est à privilégier. Le bon aspect des clôtures sera assuré par un choix de matériaux de bonne qualité, solides et pérennes.

Sont interdits :

- Les plaques en béton,
- L'emploi à nu des matériaux destinées à être recouverts (parpaings...),
- Les matériaux de fortune (bâche, tôles, canisses...), les matériaux hétéroclites,
- Les haies de conifères (thuya, cyprès) et les haies monospécifiques d'arbustes persistants (laurier palme, laurier sauce, laurier du Portugal, Eléagnus, Photinia).
- En limite du domaine public, les clôtures en PVC brise-vue, les panneaux en bois de type 'claustras', la fixation sur les dispositifs à claire-voie de matériaux dans le but d'obtenir un effet brise-vue.
- L'emploi du blanc est interdit pour tout élément de clôture sauf pour la floraison des végétaux.

En zone inondable, les clôtures seront constituées d'un grillage à grosses mailles sans soubassement, éventuellement doublé d'une haie composée d'arbustes mélangés (haies libres...).

Les portails et les portillons seront traités en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect de la clôture.

Les coffrets techniques et les boîtes aux lettres seront intégrés à la clôture. Lorsque la limite parcellaire est traitée sous la forme d'un mur ou d'un muret, les coffrets y seront encastrés. Si la limite est soulignée par des plantations, un muret technique sera réalisé ponctuellement pour les intégrer.

Définition d'une clôture à claire voie : une clôture à claire laisse passer le jour. Les vides représentent à minima 40% du dispositif.

2. ZONE UC

Les clôtures (autres qu'en zone inondable) seront réalisées de la manière suivante :

2.1 SECTEURS UCa ET UCB

2.1.1 POUR LES CLOTURES DONNANT SUR LE DOMAINE PUBLIC :

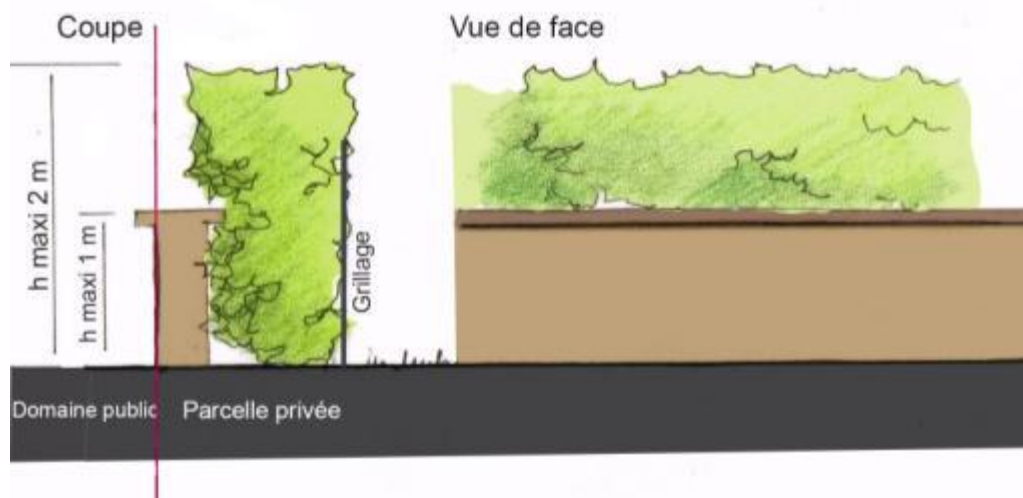
En secteurs UCa et UCb, en limite du domaine public, les parcelles devront être clôturées.

En limite avec le domaine public, la clôture aura une hauteur maximale de 2 mètres. La hauteur des clôtures se mesure depuis l'espace public.

Les limites parcellaires pourront être aménagées sous forme de :

- **Mur en pierre,**
- **Muret** d'une hauteur maximale de 1 mètre. Ce muret sera en pierre, ou maçonné et recouvert d'un enduit teinte pierre locale (du beige au gris), ou en béton brut de décoffrage sous réserve d'une finition soignée. Il sera recouvert d'une couvertine.

Des arbustes pourront être plantés à l'arrière (coté espace privé). A l'intérieur de la parcelle, en retrait de la végétation un grillage pourra être implanté. Il aura une hauteur maximale de 1,5 mètre. Il sera fixé sur des poteaux métalliques et sera de couleur anthracite ou vert sapin.



- **Mur bahut** (mur bas surmonté d'un ouvrage). Le mur bas sera en pierre, ou maçonné et recouvert d'un enduit teinte pierre locale (du beige au gris), ou en béton brut de décoffrage sous réserve d'une finition soignée. Il sera recouvert d'une couvertine.

L'ouvrage surmontant le mur bas sera à claire-voie, plein ou composé de parties pleines en alternance avec des dispositifs à claire-voie.

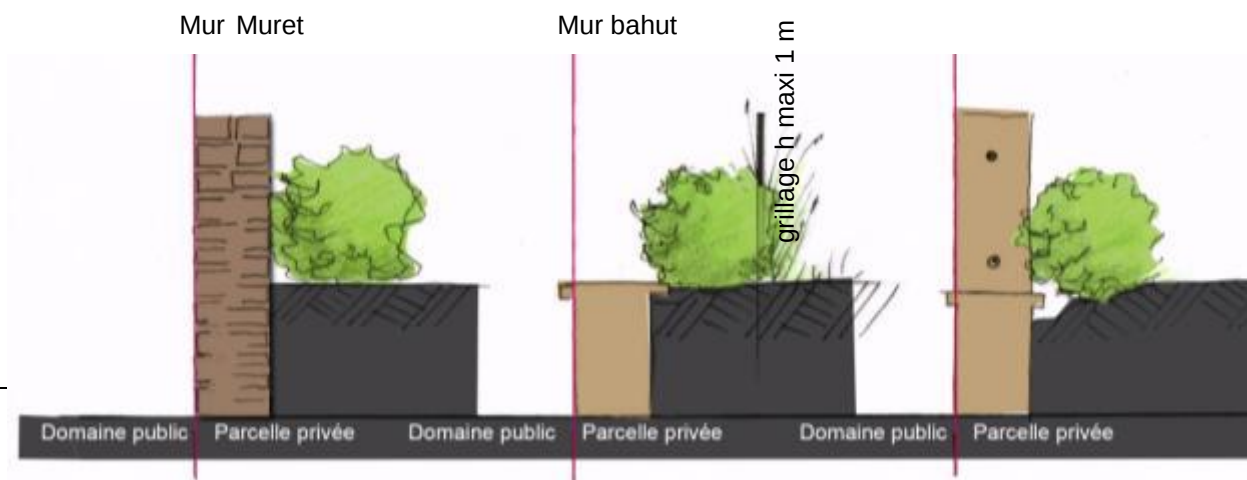
Cet ouvrage sera en acier, aluminium, fonte ou fer forgé. L'utilisation de grillage (souple ou en panneau) est interdite.



Des végétaux (arbustes et plantes vivaces), pourront être plantés derrière les dispositifs à claire-voie. Des plantes grimpantes pourront être fixées au dispositif à claire-voie.



Lorsque **le terrain de la construction est surélevé** par rapport au domaine public, les dispositifs présentés ci-dessus joueront le rôle de soutènement.



La hauteur maximale de la clôture positionnée sur les limites séparatives sera de 2 mètres. La hauteur de la clôture sera mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Lorsqu'une clôture est mise en œuvre, elle devra correspondre aux dispositifs ci-dessous :

- **Haie** éventuellement doublée d'un grillage.
- **Dispositif à claire-voie**, Il sera composé d'une grille, d'un grillage ou de lisses en bois/bois composite. Il pourra être accompagné de plantations arbustives
- **D'un muret, d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie**. Le dispositif à claire-voie sera composé d'une grille, d'un grillage ou de lisses en bois/bois composite. Il pourra être accompagné de plantes grimpantes ou de plantations arbustives.
- Pour les **constructions implantées en limite séparative**, un dispositif brise-vue peut être mis en place, d'une longueur de 4 mètres maximale, dans le prolongement du mur de la construction qui est en limite, vers le fond de lot. Le dispositif brise-vue sera maçonné enduit de la teinte de la construction principale ou en bois/bois composite dans les tons naturels du bois ou de teintes sombres.



2.2 SECTEUR UCC

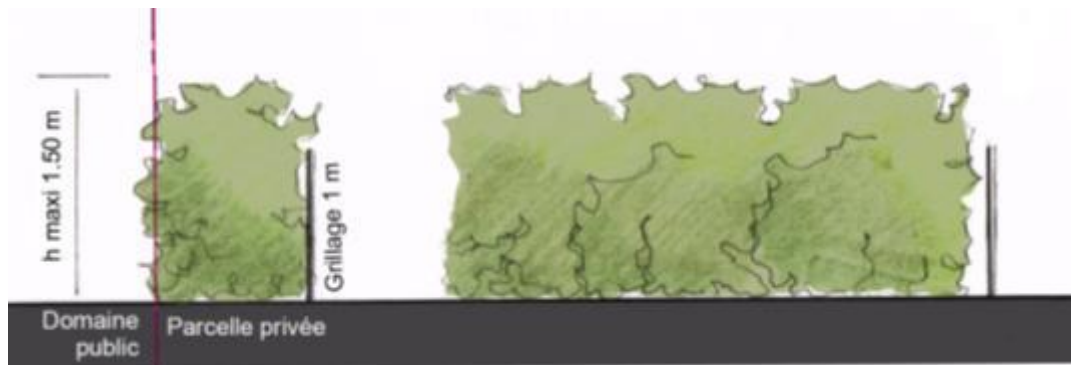
En secteur UCC, clore les parcelles n'est pas une obligation.

2.2.1 POUR LES CLOTURES DONNANT SUR LE DOMAINE PUBLIC :

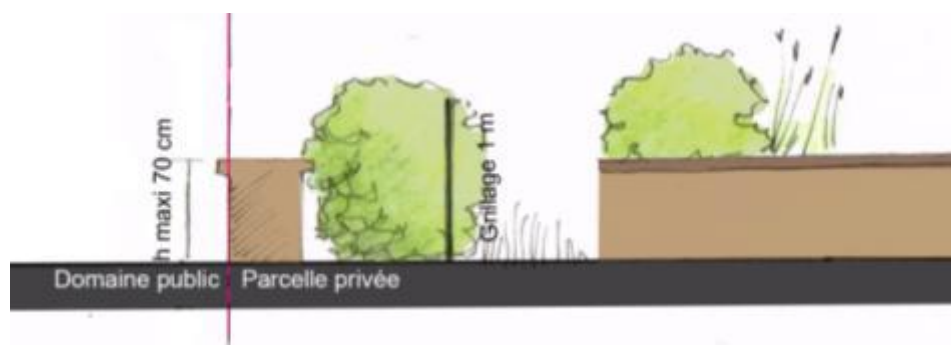
En limite avec le domaine public, la clôture aura une hauteur maximale de 1,5 mètre. La hauteur des clôtures se mesure depuis l'espace public.

Les limites parcellaires pourront être aménagées sous forme :

- D'une **haie ou d'un massif arbustif**. Ces plantations pourront être doublées d'un grillage positionné à l'intérieur de la parcelle, en retrait de la limite parcellaire de 80 cm minimum.



- D'un **mur en pierre**.
- D'un **muret** d'une hauteur maximale de 70 cm. Ce muret sera en pierre, ou maçonné et recouvert d'un enduit teinté pierre locale (du beige au gris), ou en béton brut de décoffrage sous réserve d'une finition soignée. Il sera recouvert d'une couvertine. Des arbustes, d'une hauteur maximale de 1,5 mètre, pourront être plantés à l'arrière (coté espace privé). A l'intérieur de la parcelle, en retrait de la végétation, un grillage pourra être implanté. Il aura une hauteur maximale de 1 mètre.

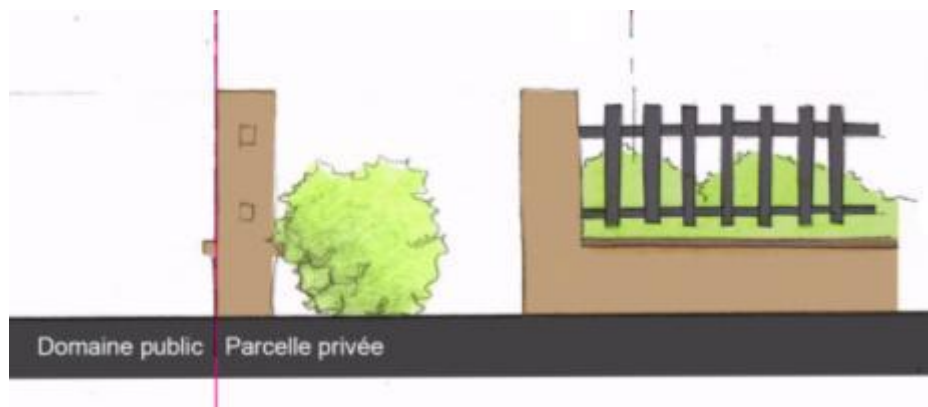


- **Mur bahut (mur bas surmonté d'un ouvrage).** Le mur bas sera en pierre, ou maçonné et recouvert d'un enduit teinte pierre locale (du beige au gris), ou en béton brut de décoffrage sous réserve d'une finition soignée. Il sera recouvert d'une couvertine. Il aura une hauteur maximale de 70 cm.

L'ouvrage surmontant le mur bas sera à claire-voie, plein ou composé de parties pleines en alternance avec des dispositifs à claire-voie.

Cet ouvrage sera en acier, aluminium, fonte ou fer forgé. L'utilisation de grillage (souple ou en panneau) est interdite.

Des végétaux (arbustes et plantes vivaces), d'une hauteur maximale de 1,5 mètre, pourront être plantés derrière le mur. Des plantes grimpantes pourront être fixées au dispositif à claire-voie.



Lorsque **le terrain de la construction est surélevé** par rapport au domaine public, les dispositifs présentés ci-dessus pourront jouer le rôle de soutènement.

2.2.2 POUR LES CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES

En limite séparative la présence de clôture n'est pas une obligation.

La hauteur maximale de la clôture positionnée sur les limites séparatives sera de 2 mètres. La hauteur de la clôture sera mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Lorsqu'une clôture est mise en œuvre, elle devra correspondre aux dispositifs ci-dessous :

- **Haie** éventuellement doublée d'un grillage.
- **Dispositif à claire-voie (laissant passer le jour).** Il sera composé d'une grille, d'un grillage ou de lisses en bois/bois composite. Il pourra être accompagné de plantations arbustives
- **D'un muret, d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.** Le dispositif à claire-voie sera composé d'une grille, d'un grillage ou de lisses en bois/bois composite. Il pourra être accompagné de plantes grimpantes ou de plantations arbustives.
- **Pour les constructions implantées en limite séparative, un dispositif brise-vue peut être mis en place, d'une longueur de 4 mètres maximale,** dans le prolongement du mur de la construction qui est en limite, vers le fond de lot. Le dispositif brise-vue sera maçonné enduit de la teinte de la construction principale ou en bois/bois composite dans les tons naturels du bois ou de teintes sombres.

3. ZONE UE ET SECTEUR UPB

En zone UE et dans le secteur UPb, clore les parcelles n'est pas une obligation.

Lorsqu'une clôture est mise en œuvre, elle devra correspondre aux dispositifs ci-dessous :

3.1 POUR LES CLOTURES DONNANT SUR LE DOMAINE PUBLIC :

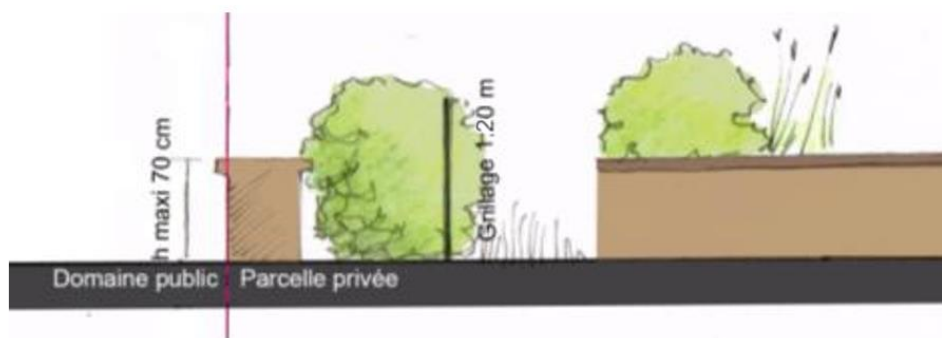
Les clôtures implantées en limite avec le domaine public auront une hauteur maximale de 1,5 mètre. La hauteur des clôtures se mesurent depuis l'espace public.

Les dispositifs suivant pourront être réalisés :

- D'une **haie ou d'un massif arbustif**. Ces plantations pourront être doublées d'un grillage positionné à l'intérieur de la parcelle, en retrait de la limite parcellaire de 80 cm minimum.



- Par recherche d'harmonie avec les clôtures voisines existante, la réalisation d'un muret d'une hauteur maximal de 70 cm est préconisée. Ce muret sera en pierre, ou aspect pierre, ou maçonné et recouvert d'un enduit teinte pierre locale (du beige au gris), ou en béton brut de décoffrage sous réserve d'une finition soignée. Il sera recouvert d'une couvertine. Des arbustes, d'une hauteur maximale de 1,5 mètre, pourront être plantés à l'arrière (coté espace privé). A l'intérieur de la parcelle, en retrait de la végétation, un grillage pourra être implanté. Il aura une hauteur maximale de 1,2 mètre.



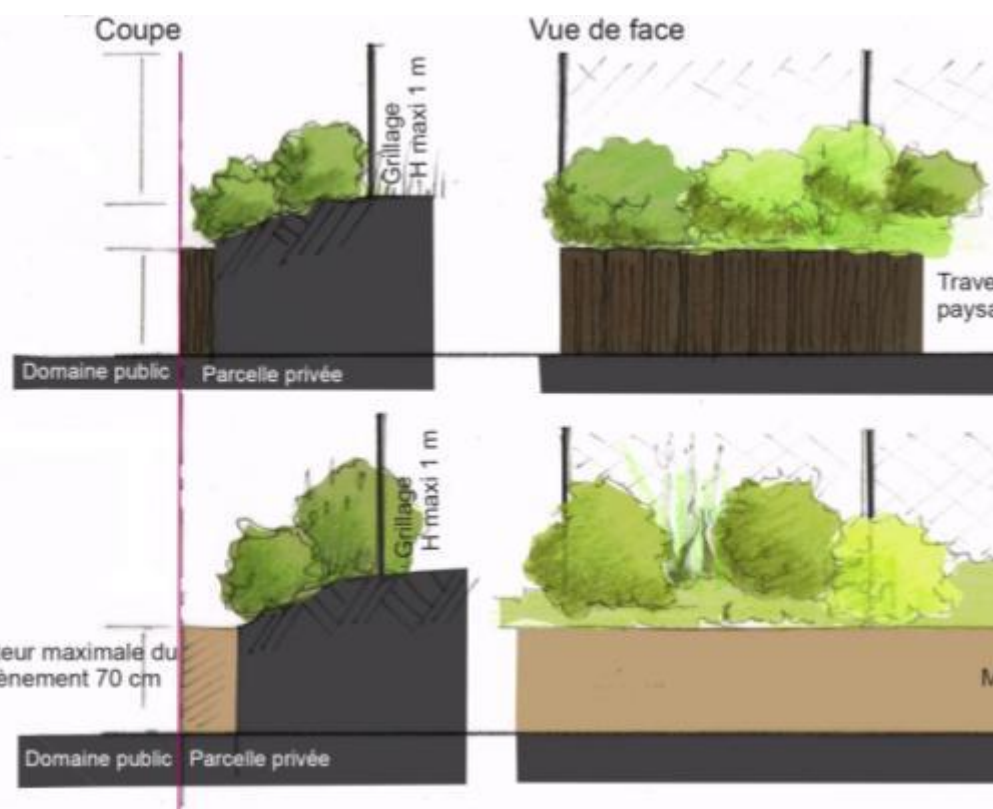
Lorsque **le terrain de la construction est surélevé** par rapport au domaine public, la différence de niveau sera gérée sous forme d'un talus planté ou d'un ouvrage de soutènement.

L'ouvrage de soutènement aura une hauteur maximal de 70 cm et sera réalisé en pierre, ou maçonné et recouvert d'un enduit teinte pierre locale (du beige au gris), ou en béton brut de décoffrage sous réserve d'une finition soignée. Il sera recouvert d'une couvertine. Le soutènement pourra également se faire par des traverses paysagères.

Des arbustes et des plantes vivaces habilleront le talus. Les plantations auront une hauteur maximale de 1,5 mètre.

A l'intérieur de la parcelle, en retrait des végétaux, un grillage pourra être implanté. Il aura une hauteur maximale de 1 mètre.

Soutènement en traverses paysagère



3.2 POUR LES CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES

La hauteur maximale de la clôture positionnée sur les limites séparatives sera de 2 mètres maximum, par rapport au niveau du terrain naturel.

Lorsqu'une clôture est mise en œuvre, elle devra correspondre aux dispositifs ci-dessous :

- Les limites séparatives pourront être soulignées pour **une haie ou des plantations arbustives**, éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,2 mètre.
- Pour les constructions implantées en limite séparative, un dispositif brise-vue peut être mis en place, d'une hauteur de 2 mètres et d'une longueur de 4 mètres maximale, dans le prolongement du mur de la construction qui est en limite, vers le fond de lot. Le dispositif brise-vue sera maçonné enduit de la teinte de la construction principale ou en bois/bois composite dans les tons naturels du bois ou dans des teintes sombres.

4. ZONE UA

En zone UA, clore les parcelles n'est pas une obligation.

Les limites pourront être soulignées par des clôtures composées d'un **grillage ou d'une grille soudée** gris ou vert sapin. Elles pourront avoir un sous bassement en plaque en béton d'une hauteur maximale de 25 cm.

Pour atténuer la présence des clôtures, elles pourront être accompagnées de végétaux (haie ou arbustes plantés ponctuellement), les essences locales seront privilégiées.

Elles auront une hauteur maximale de 2 mètres. Pour des exigences de sécurité dûment justifiées, la clôture pourra atteindre une hauteur plus importante.

Lorsque **le terrain de la construction est surélevé** par rapport au domaine public, la différence de niveau sera gérée sous forme d'un talus planté d'arbustes. La clôture sera implantée en haut du talus, à l'intérieur de la parcelle.

En limite avec les zones **A** et **N**, la clôture sera obligatoirement doublée d'une haie de type bocager.

Les portails seront réalisés avec des barreaudages métalliques de forme simple, leur hauteur maximale sera de 2 mètres.

La réalisation de maçonneries pour la pose de portails ou portillons d'entrée de lot est autorisée. Les murets devront répondre aux conditions suivantes :

- hauteur identique à celle de la clôture,
- longueur maximale soit de 5 mètres de part et d'autre du portail ou du portillon,
- ils seront construits en pierres ou en éléments agglomérés obligatoirement recouverts d'un enduit.

La couleur de recouvrement devra avoir une tonalité discrète, en harmonie avec la teinte de la construction. Le muret pourra supporter l'enseigne de l'entreprise.

5. ZONE UL

En zone UL, clore les parcelles n'est pas une obligation.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

En limite avec les zones A et N, le traitement de la limite sous la forme d'une haie bocagère sera privilégié.

6. ZONE A

En zone A, clore les parcelles n'est pas une obligation.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les talus, les haies bocagères situés en limites parcellaires seront conservés, sauf besoin technique lié à l'activité agricole.

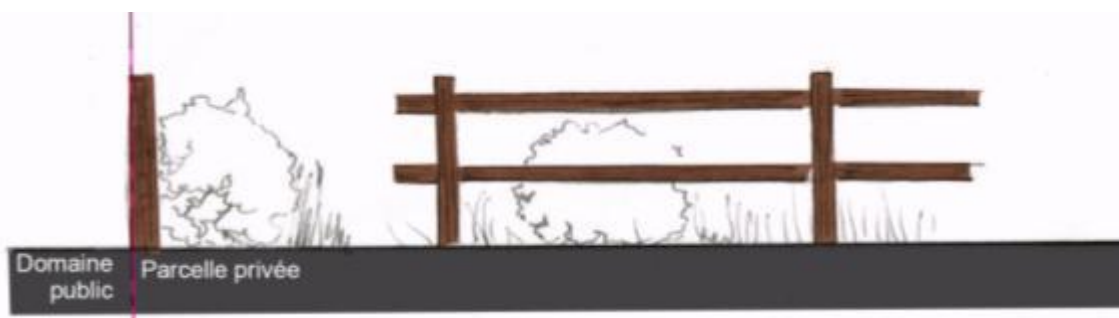
Clôtures non agricoles des parcelles bâties.

6.1 EN LIMITE AVEC LE DOMAINE PUBLIC

En limite avec le domaine public, la clôture aura une hauteur, maximale de **1,5 mètre**.

Les clôtures pourront être constituées des dispositifs suivants :

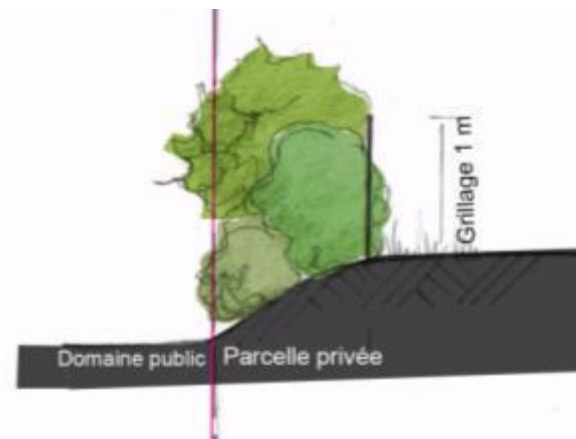
- D'une **clôture en bois** composée de deux ou trois lisses horizontales (clôture de type équestre). Elle pourra être accompagnée de plantations arbustives et de plantes vivaces sous forme de haies ou de massifs et/ou de plantes grimpantes.



- D'une **haie, un massif composé d'arbustes et de plantes vivaces, doublé** ou non, d'un grillage fixé sur des poteaux métallique ou en bois.



Lorsque **le terrain de la construction est surélevé** par rapport au domaine public, la différence de niveau sera gérée sous forme d'un talus planté d'arbustes. La clôture sera implantée en haut du talus, à l'intérieur de la parcelle.



6.2 LES LIMITES SEPARATIVES

En limite séparative, la clôture aura une hauteur maximale de **2 mètres**. Les limites séparatives seront soulignées par une haie libre composée préférentiellement d'essences locales ou de massifs arbustifs. Ces plantations pourront être doublées pour une clôture grillagée posée sur des poteaux métalliques ou en bois.

7. ZONE N

En zone N clore les parcelles n'est pas une obligation.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les talus, les haies bocagères situés en limites parcellaires seront conservés, sauf besoin technique lié à l'activité agricole.

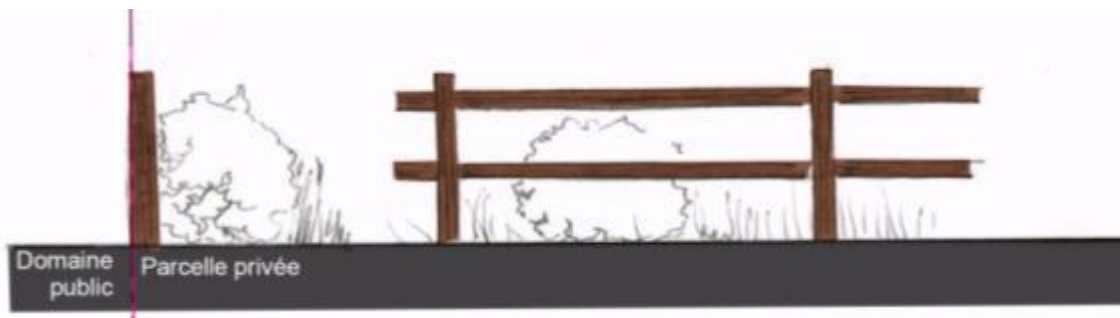
Clôtures non agricoles des parcelles bâties.

7.1 EN LIMITE AVEC LE DOMAINE PUBLIC

En limite avec le domaine public, la clôture aura une hauteur, maximale de **1,5 mètre**.

Les clôtures pourront être constituées des dispositifs suivants :

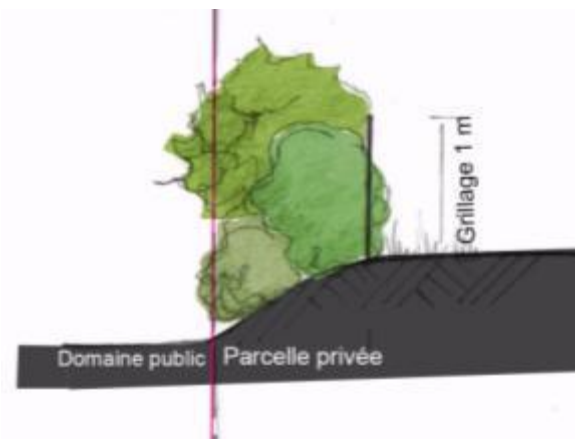
- D'une **clôture en bois** composée de deux ou trois lisses horizontales (clôture de type équestre). Elle pourra être accompagnée de plantations arbustives et de plantes vivaces sous forme de haies ou de massifs et/ou de plantes grimpantes.



- D'une **haie, un massif composé d'arbustes et de plantes vivaces, doublé** ou non, d'un grillage fixé sur des poteaux métallique ou en bois.



Lorsque **le terrain de la construction est surélevé** par rapport au domaine public, la différence de niveau sera gérée sous forme d'un talus planté d'arbustes. La clôture sera implantée en haut du talus, à l'intérieur de la parcelle.



7.2 LES LIMITES SEPARATIVES

En limite séparative, la clôture aura une hauteur maximale de **2 mètres**. Les limites séparatives seront soulignées par une haie libre composée préférentiellement d'essences locales ou de massifs arbustifs. Ces plantations pourront être doublées pour une clôture grillagée posée sur des poteaux métalliques ou en bois.