

PLAN LOCAL D'URBANISME



➔ 3.

REGLEMENT

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/>



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



ANTAK - ARCHITECTES DU PATRIMOINE
15 rue des Etats
44 000 Nantes
02 40 89 01 95
contact@antak.fr

ANTAK

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



DM.EAU
La Chauvelière
35 150 Janzé
02 99 47 65 63 / p.bernard@dm-eau.fr
<http://www.dm-eau.fr/>



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

Extrait du Règlement avant la modification

Règlement

- La modification porte sur les pages 1,13, 30, 37, 38, 41, 43, 54, 56, 57, 65, 66, 69, 76, 77, 80, 92, 109, 110, 113, 119, 131, 140, 155, 167, 183, 193, 196, 209 et 221 du Règlement dont on trouvera les extraits pages suivantes.

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



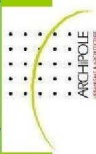
AGENCE PODER

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

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**.
- 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).

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.

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* ».

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.

3.3 Le changement de destination des locaux à rez-de-chaussée des constructions existantes 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* »,

en « *logement* » est autorisé après un délai de 4 ans de cessation d'activité.

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*.

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*.

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

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.

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.

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*.

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.

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.

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*.

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.

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.

ZONE UL

Nota

La zone **UL** correspond aux secteurs dédiés aux équipements, et aux activités de sports, de plein air et de 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 **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
	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	Oui
	Bureau	Non
	Centre de congrès et d'exposition	Non

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.

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	Non 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 liées à l'« *artisanat ou au commerce de détail* ».
 - 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* ».
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**

L'extension des constructions liées à l'« *artisanat ou au commerce de détail* » 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.
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.

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.

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.

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.

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.

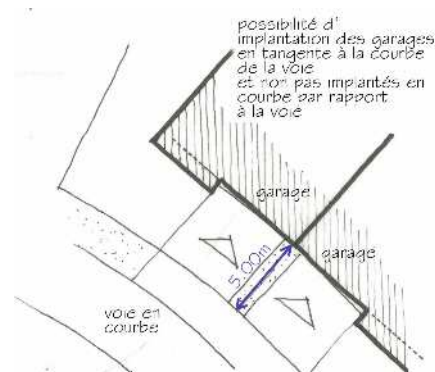
Pour les terrains ayant une pente de 8% et plus, la règle de **2** places de stationnement par logement* créé est abaissée à **1,5** place de stationnement par logement* créé.

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.

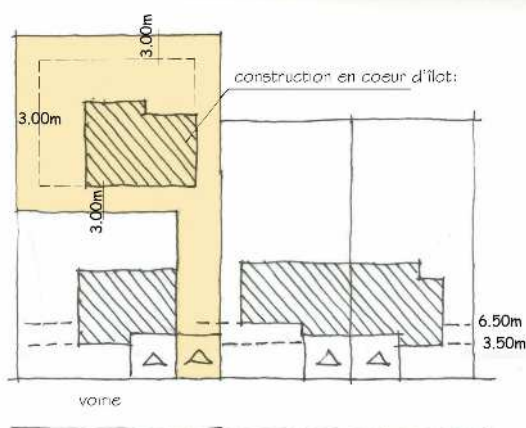
2.4 Pour les voies en courbe :

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 :

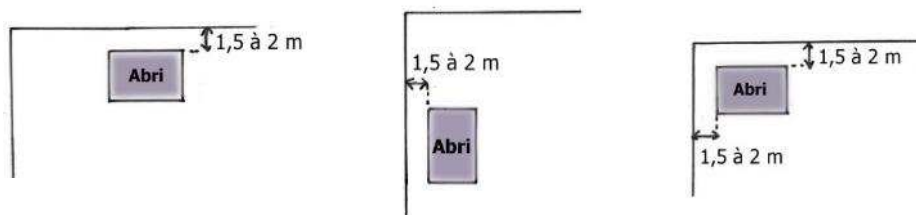
Les constructions annexes* de type abri de jardin pourront s'implanter en retrait de 1,5 à 2 mètres d'une limite donnant sur une voie ou une autre emprise publique*, à l'avant ou à l'arrière de la construction principale.

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 $L \geq H/2 \geq 3m$).
- 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

Les constructions non contiguës s'implanteront avec un minimum de 4 mètres de distance entre elles.

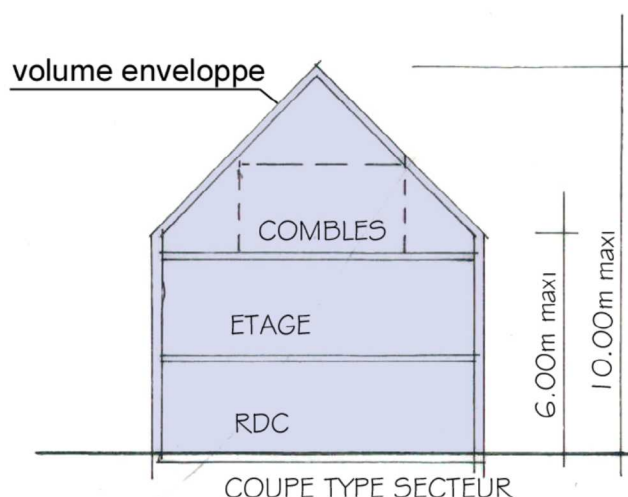
Article UZAA 6 Emprise au sol des constructions

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.



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 2,30 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.

- 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.

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.

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

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.

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.

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.

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.

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 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'agréments.
- 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.

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

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.

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 N 13.

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.

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

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.

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...).

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.

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	
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

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

Extrait du Règlement après la modification

Règlement

- La modification porte sur les pages 1,13, 30, 37, 38, 41, 43, 54, 56, 57, 65, 66, 69, 76, 77, 78, 80, 92, 109, 110, 113, 119, 131, 140, 155, 167, 183, 193, 196, 209 et 221 du Règlement dont on trouvera les extraits pages suivantes.

PLAN LOCAL D'URBANISME

DM.EAU

La Chauvelière
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

3.3 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 municipal.

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)* ».

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

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 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 de la 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 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.

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...).

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.

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.

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 municipal.

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
	Commerce de gros	Non
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non
	Hébergement hôtelier et touristique	Non en ULa Oui en ULb
	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	Oui
	Bureau	Non
	Centre de congrès et d'exposition	Non

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.

5. Revêtement de surface

La pose de pelouse synthétique est interdite.

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*.

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.
 - Les constructions liées à l'activité commerciale.
 - Les extensions de constructions liées à l'activité commerciale, sauf celles autorisées à l'article UA 2.
 - Les changements de destination en activité commerciale.
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.

- L'extension des constructions liées à l'activité commerciale 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.

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.

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.

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.

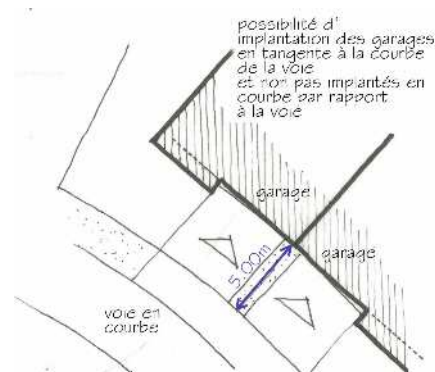
Pour les terrains ayant une pente de 8% et plus, la règle de 2 places de stationnement par logement* créé est abaissée à 1,5 place de stationnement par logement* créé.

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.

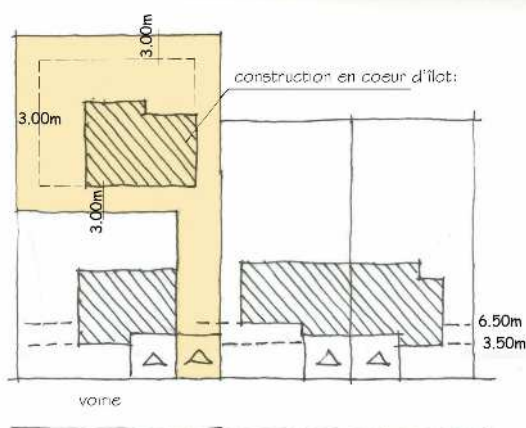
1 emplacement pour deux-roues par logement* créé.

2.4 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 :

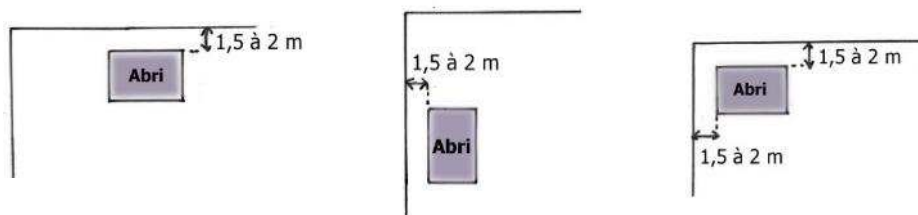
Les constructions annexes* de type abri de jardin pourront s'implanter en retrait de 1,5 à 2 mètres d'une limite donnant sur une voie ou une autre emprise publique*, à l'avant ou à l'arrière de la construction principale.

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 UZAAi2 :

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 UZAAi3 :

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.

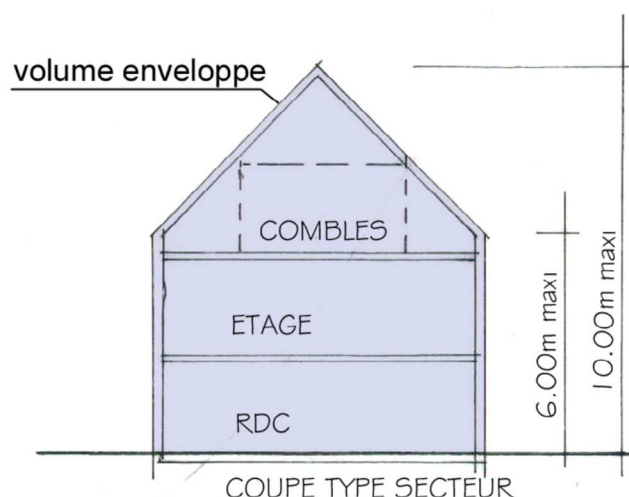
Article UZAA 6 Emprise au sol des constructions

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.



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.

- 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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,

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

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