

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 Etats
44 000 Nantes
02 40 89 01 95
contact@antak.fr



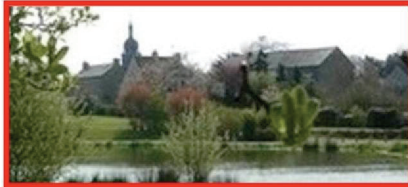
AGENCE PODER

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



ARCHIPOLE URBANISME ET ARCHITECTURE

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



EXTRAIT DU REGLEMENT

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
NOTE LIMINAIRE	4
TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....	7
DISPOSITIONS GENERALES	8
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	31
CHAPITRE I - ZONE UC.....	35
CHAPITRE II - ZONE UE	51
CHAPITRE III - ZONE UL	65
CHAPITRE IV - ZONE UA	75
CHAPITRE V - ZONE UP	87
CHAPITRE VI - ZONE UZA	100
SOUS-CHAPITRE VI-a - ZONE UZAA	105
SOUS-CHAPITRE VI-a - ZONE UZAE	127
SOUS-CHAPITRE VI-a - ZONE UZAN	137
CHAPITRE VII - ZONE UZB.....	145
SOUS-CHAPITRE VII-a - ZONE UZBL.....	149
SOUS-CHAPITRE VII-b - ZONE UZBD	161
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	171
CHAPITRE I - ZONE 1AU.....	175
CHAPITRE II - ZONE 2AU.....	181
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	185
CHAPITRE I - ZONE A	189
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	199
CHAPITRE I - ZONE N	203

TITRE VI ANNEXES	213
ANNEXE I - ESPACES BOISES CLASSES	216
ANNEXE II - EMPLACEMENTS RESERVES	220
ANNEXE III - ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE	224
ANNEXE IV - SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES	226
ANNEXE V - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	228
ANNEXE VI - LISTE DES ESPECES INVASIVES	232
ANNEXE VII - TRAITEMENT DES LIMITES PARCELLAIRES.....	238

NOTE LIMINAIRE

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

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

Article 1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits.

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

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Article 4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 6 : Emprise au sol des constructions

Article 7 : Hauteur des constructions

Article 8 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 9 : Réalisation d'aires de stationnement

Article 10 : Espaces libres et plantations

Article 11 : Performances énergétiques et environnementales

Section III - Equipement et réseaux

Article 12 : Accès et voirie

Article 13 : Desserte par les réseaux

Article 14 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

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

La section III définit les accès et réseaux.

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

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

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

Article 1 **Champ d'application**

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

Article R. 151-9

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

Article R. 151-10

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

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

Article R. 151-11

« Les règles peuvent être écrites et graphiques.

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

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

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

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

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

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

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

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

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

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

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

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

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

Il peut également être sursis à statuer :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1 Se superposent aux règles du PLU :

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

3.2 S'ajoutent aux règles du PLU :

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

3.3 Sites archéologiques :

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

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

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

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

Voir les Annexes du présent Règlement.

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

Article 3 **Division du territoire en zones**

Le présent Règlement comporte :

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

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

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

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

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

- la zone centrale **UC** qui comporte :
 - le secteur **UCa** correspond à la centralité la plus dense de la ville de Châteaugiron,
 - le secteur **UCb** est lié à la partie moins dense du centre-ville de Châteaugiron,
 - le secteur **UCc** est lié aux centralités d'Ossé, de Saint-Aubin du Pavail et de Veneffles.
- la zone d'extension **UE** qui comporte :
 - le secteur **UEa** correspond aux extensions autour des centres,
 - le secteur **UEb** est repéré pour développer le commerce en circuit court.
- la zone d'équipements, et d'activités de sports, de plein air et de loisirs **UL**.
- la zone d'activités **UA** qui comporte :
 - le secteur **UAa** destiné à l'accueil d'activités (industrie, artisanat, bureaux, entrepôt) et de services,
 - le secteur **UAb** destiné à l'accueil de commerces et de services, et d'activités (artisanat, bureaux, entrepôt).

- la zone dédiée aux secteurs en mutation **UP** qui comporte :
 - le secteur **UPa** correspond aux secteurs les plus denses,
 - le secteur **UPb** correspond aux secteurs moins denses.
- la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de la Perdriotais **UZA** qui se compose de :
 - la zone **UZAA**,
 - la zone **UZAE**,
 - la zone **UZAN**,
- la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) de l'Yaigne **UZB** qui se compose de :
 - la zone **UZBL**,
 - la zone **UZBD**.

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

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

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone **AU** ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, et que des Orientations d'Aménagement et de Programmation et, le cas échéant, le Règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et, le cas échéant, le Règlement.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 4 Définitions

Activités de diversification de l'activité agricole

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

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

Alignement

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

Annexe

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

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

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

Attique

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

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

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

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

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

Construction

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

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

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

Construction à caractère patrimonial

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

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

Construction existante

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

Construction-îlot

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

Destinations et sous-destinations

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

Exploitation agricole et forestière

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

Habitation

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

Commerce et activités de service

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

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt

collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

- Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.
- Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

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

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

Éléments architecturaux

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

Emprise au sol

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

Étages droits et combles

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

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

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

Extension

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

Façade

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

Gabarit

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

Hauteurs

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

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

Limites séparatives

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

Limites latérales :

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

Fond de parcelle :

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

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

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

Local accessoire

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

Lotissements anciens

Dans les 5 ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du PLU intervenues postérieurement au permis d'aménager (article L. 442-14 du Code de l'Urbanisme).

Mur-pignon

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

Permis de construire valant division

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

Pièces principales

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

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

Retrait

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

Ruines

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

Saillies traditionnelles

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

Surface de plancher

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Unité foncière, propriété ou terrain

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

Voies ou emprises publiques

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

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

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

Article 5 Adaptations mineures

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

Article 6 Ouvrages spécifiques

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

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

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

Article 7 Droit de reconstruction à l'identique

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 12 **Marges de recul**

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

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

Règles générales

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

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

Y sont autorisés

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

Règles particulières

1. Le Règlement de voiries départementales

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

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

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

2. Réseaux divers

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

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

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

4. Conduites principales de transport de gaz

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

5. Réseaux de transport ferroviaire

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

Article 13 Inter-distances entre exploitations agricoles et tiers

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

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

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

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

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

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

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

Article 15 **Itinéraires doux**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 21 **La Trame Verte et Bleue**

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

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

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

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

Article 22 **Les plantes invasives**

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

Article 23 **Le patrimoine architectural et urbain**

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

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

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

- **Les éléments de modénatures**

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

- **Les extensions et annexes**

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

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

Article 24 **Stationnement**

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

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

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

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

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

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

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

Article 25 **Accès et desserte**

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

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

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

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

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

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES URBAINES

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UP

ZONE UP

Nota

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

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

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

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

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

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

Article UP 4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

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

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

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

Article UP 6 Emprise au sol des constructions

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

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

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

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

Article UP 7 Hauteur des constructions

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

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

1. Hauteur maximale

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

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

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

2. Règle particulière

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

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

3. Règle alternative

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

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

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

Article UP 8

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

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

1. Généralités

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

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

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

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

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

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

2. Façades, volumétrie et matériaux

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

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

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

3. Matériaux apparents et couleurs

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

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

4. Extension de constructions existantes et constructions annexes*

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

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

5. Equipements techniques

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

6. Antennes

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

7. Clôtures

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

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

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

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

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

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

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

1 emplacement pour deux-roues par logement* créé.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1 place de stationnement pour 2 chambres.

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

6. Pour les constructions à usage de « restauration »

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2 places de stationnement par classe.

1 place de stationnement pour 2 lits créés.

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

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

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

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

10. Pour les constructions destinées à d'autres usages

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

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

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

11. Modalités d'application

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

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

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

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

Exception

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

Article UP 10 Espaces libres et plantations

Les parties du territoire figurant à l'intérieur du « *Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)* » au Plan de zonage sont soumises aux règles du présent article ainsi qu'au Règlement du SPR figurant

en annexe du PLU. En cas de conflit entre ces deux règles, celles issues du SPR prévalent sur celles du PLU.

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

1. Les constructeurs devront réaliser un minimum de 20% d'espaces verts par rapport à la surface du terrain*.

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

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

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

3. Toute opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement, permis d'aménager) d'une superficie supérieure à 1 hectare devra prévoir 10 % d'espaces plantés communs constituant un ou des ensembles d'au moins 500 m² d'un seul tenant.

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

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

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

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

Article UP 11 Performances énergétiques et environnementales

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

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

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

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

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

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

Section III - Equipement et réseaux

Article UP 12 Accès et voirie**1. Accès**

Pour être constructible, un terrain* doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

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

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre

2. Voirie

Les terrains* devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Des aménagements cyclables ou piétonniers pourront être exigés.

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

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

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

2. Assainissement**2.3 Eaux usées**

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

2.4 Eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

Article UP 14 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES A URBANISER

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE 1AU

ZONE 1AU

Nota

La zone **1AU** correspond à des secteurs de la commune destinés à être urbanisés à court ou moyen terme.

La zone **1AU** regroupe les secteurs suivants :

- le secteur **1AUEa** correspond aux extensions urbaines à vocation résidentielle,
- le secteur **1AUL** dédié aux équipements et aux activités de sports, de plein air et de loisirs,
- le secteur **1AUAa** destiné à l'accueil d'activités (industrie, artisanat, bureaux, entrepôt) et de services,
- les secteurs de mutation **1AUPa** et **1AUPb**,
- les secteurs **1AUZBL** et **1AUZBD** liés à la ZAC de l'Yaigne.

Les modalités d'urbanisation des secteurs classés en zone **1AU** seront différentes selon la vocation et le niveau d'équipement de chacun d'eux.

Ainsi, les secteurs destinés à l'extension de l'habitat et des activités devront obligatoirement être urbanisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité du périmètre de l'OAP, afin de favoriser un développement cohérent et équilibré de la commune. Toutefois, cette obligation ne porte pas sur le secteur **1AUP** de Sainte-Croix.

En revanche, les secteurs dédiés aux équipements, et aux activités de sports, de plein air et de loisirs seront immédiatement constructibles, dès lors que les équipements internes à la zone seront réalisés ou programmés et auront une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations admises dans le secteur considéré.

Les règles de construction applicables dans chaque secteur classé en zone **1AU** sont celles de la zone urbaine affectée du même indice (exemples : 1AUAa ⇒ UAa, 1AUL ⇒ UL...).

Enfin, il est rappelé que les informations écrites ou graphiques contenues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU définissent les principes avec lesquels les futures opérations d'aménagement devront être compatibles. Les dispositions du présent Règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol.

Les projets en zone **1AU** devront également prendre en compte l'intégration des liaisons douces et le maillage avec l'existant.

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

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

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

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

Les occupations et utilisations du sol interdites dans la zone **U** correspondante, ainsi que celles qui ne sont pas expressément prévues à l'article 1AU 2 suivant.

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits sont ceux de la zone **U** affectée du même indice (exemples : 1AUa ⇒ UAa, 1AUL ⇒ UL...).

Article 1AU 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Occupations et utilisations du sol admises sous réserve d'être compatible avec les dispositions prévues par les Orientations d'Aménagement et de Programmation en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables pour l'ensemble de chaque zone :

1. Toute opération d'aménagement d'ensemble compatible avec la vocation de la zone sous réserve cumulativement :
 - 1.1 de respecter un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent Règlement ainsi que d'être compatible avec les Orientations d'Aménagements et de Programmation spécifiques,
 - 1.2 que chaque opération soit conçue de telle manière qu'elle ne compromette pas le reste des capacités d'urbanisation de la zone tant en superficie de terrains qu'en capacité d'équipements (réalisation d'accès, de voiries et réseaux divers),
 - 1.3 que chaque opération soit implantée dans la continuité de l'urbanisation existante.
2. Dans les secteurs **1AUEa**, **1AUa** et **1AUP** (sauf sur le secteur **1AUP** de Sainte-Croix), les constructions devront obligatoirement se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du périmètre de l'OAP figurant au Plan de zonage, pour assurer la cohérence de l'aménagement. Toutefois, à l'intérieur de chaque opération, il pourra y avoir un découpage par tranches.

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés sont ceux de la zone **U** affectée du même indice (exemples : 1AUa ⇒ UAa, 1AUL ⇒ UL...).

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Articles 1AU 3 à 1AU 11

Les règles applicables sont celles de la zone **U** correspondante.

Les règles relatives aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont celles de la zone **U** affectée du même indice (exemples : 1AUa ⇒ UAa, 1AUL ⇒ UL...).

Section III - Equipement et réseaux

Articles 1AU 12 à 1AU 14

Les règles applicables sont celles de la zone **U** correspondante.

Les règles relatives aux équipements et réseaux sont celles de la zone **U** affectée du même indice (exemples : 1AUaA ⇒ UAa, 1AUL ⇒ UL...).