

PLAN LOCAL D'URBANISME

PRIGENT & ASSOCIES

106a rue Eugène Pottier
35 000 Rennes
02 99 79 28 19
rennes@prigent-associes.fr
www.prigent-associes.fr



PIERRE COURONNE

16 rue Albert Einstein
Technoforum ZAC Sanital
86 100 Châtelierault
07 77 82 95 14
piecouronne@gmail.com



AMETER

227 rue de Châteaugiron
35 000 Rennes
02.99.26 15 95
contact@ameter.fr
<http://www.geomaticssystemes.com/>



AGENCE PODER

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



ARCHIPOLE URBANISME ET ARCHITECTURE

Bâtiment Matière grise / 5 rue Louis Jacques
Daguerre / CS 40 823 / St-Jacques-
de-la-Lande / 35 208 Rennes cedex 2
02 99 31 77 55 / contact-urba@archipole.fr
www.archipole.fr/



➔ Règlement

- Révision approuvée le 24 avril 2019
- Modification de droit commun n°1 approuvée le 31 mars 2025

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	3
NOTE LIMINAIRE	4
DISPOSITIONS GENERALES.....	7
DISPOSITIONS GENERALES	8
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	33
CHAPITRE I - ZONE UC.....	37
CHAPITRE II - ZONE UE.....	55
CHAPITRE III - ZONE UA.....	69
CHAPITRE IV - ZONE UF.....	81
CHAPITRE V - ZONE UM.....	91
CHAPITRE VI - ZONE UL.....	101
CHAPITRE VII - ZONE UP	109
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	119
CHAPITRE I - ZONE 1AU.....	123
CHAPITRE II - ZONE 1AUZ	127
CHAPITRE III - ZONE 2AU.....	139
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	143
CHAPITRE I - ZONE A	147
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	155
CHAPITRE I - ZONE N	159
ANNEXES	169
ANNEXE I - ESPACES BOISES CLASSES	172
ANNEXE II - EMPLACEMENTS RESERVES	176
ANNEXE III - SECTEUR EN ATTENTE D'UN PROJET	180
ANNEXE IV - SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES	182
ANNEXE V - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	184
ANNEXE VI - LISTE DES ESPECES INVASIVES	188

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

La Commune a fait le choix d'un **règlement modernisé** par délibération du Conseil Municipal en date du 29 Juin 2017.

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.* »
- **L'article R. 111-27** qui prévoit que « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

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 35044 Rennes cedex - Tél. 02.99.84.59.00.

Dans les secteurs où des sites archéologiques sont repérés aux plans, toute demande d'autorisation d'utilisation du sol sur ces parcelles devra être transmise à M. le Préfet, en application du décret n° 86.192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.

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 Annexes du présent Règlement).

Article 3 **Division du territoire en zones**

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 de centralité **UC**,
- la zone à vocation dominante d'habitat **UE** dans le prolongement du centre-ville et en périphérie du territoire communal,
- la zone destinée aux activités économiques **UA**,
- la zone **UF** correspondant aux emprises ferroviaires,
- la zone **UM** dédiée aux grands équipements,
- la zone **UL** affectée aux activités de sports, de plein air et de loisirs,
- la zone **UP** dédiée aux secteurs de projet.

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 de la commune 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 existants 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 catégories :

- Les zones immédiatement urbanisables, repérées par l'indice **1AU**, et comportant :
 - la zone **1AU** urbanisable à court ou moyen terme,
 - la zone **1AUZ** correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté du Châtel - Haut Pâtis.
- Les zones nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être urbanisées repérées par l'indice **2AU**.

3. Les zones agricoles dites « zones A » auxquelles s'appliquent les dispositions des différents Chapitres 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.

4. Les zones naturelles et forestières dites « zones N » auxquelles s'appliquent les dispositions des différents Chapitres du Titre V du présent Règlement 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 **Na** correspondant aux espaces naturels, sites et paysages à protéger,
- le secteur **NL** affecté aux espaces de sports, de plein air et de loisirs,
- le secteur **Ns** correspondant aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

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

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

6. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés aux voies, installations et équipements publics, aux espaces verts, font l'objet du **Titre VI, Annexe II** du présent Règlement.

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

Les éléments de paysage et de patrimoine à protéger font l'objet de l'article 22 des Dispositions générales du présent Règlement.

8. **Les secteurs en attente d'un projet** (article L. 151-41-5° du Code de l'Urbanisme)

Les secteurs en attente d'un projet font l'objet du **Titre VI, Annexe III** du présent Règlement.

9. **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 font l'objet du **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) 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,
- ...

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) dernier(s) niveau(x) placé(s) au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins 2 mètres par rapport au nu des façades principales du bâtiment. L'attique ne constitue pas un élément de façade. La hauteur de l'attique ne devra pas dépasser 3 mètres.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bâtiment à caractère patrimonial

Sont considérés comme bâtiments à caractère patrimonial pour bénéficier de certaines règles spécifiques, ceux dont les murs extérieurs sont en pierre ou en terre sur 75 % minimum de leur

surface. Les bâtiments protégés par l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme sont repérés au Plan de zonage.

Bâtiment-îlot

Une construction est considérée comme formant un bâtiment-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 seules les règles de l'article 3 des règlements de zones sont applicables à un bâtiment îlot.

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*.

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

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.

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.

Destinations et sous-destinations

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

Exploitation agricole et forestière

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

Habitation

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

Commerce et activités de service

- Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

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

Equipements d'intérêt collectif et services publics

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

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

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

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

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, 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.

Une terrasse de plain-pied ne constitue pas d'emprise au sol dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que, par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale. De même, une terrasse qui, sans être strictement de plain-pied, ne présente ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni de fondations profondes, doit être considérée comme non constitutive d'emprise au sol.

Etages droits et combles

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

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

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

Extension

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

Façade

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

Gabarit

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

Hauteur

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 faitage 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.

Dans le présent Règlement, sauf dispositions spécifiques prévues à l'article 7, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel à l'égout du toit sans inclure la hauteur des toitures.

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est calculée, à la date du dépôt de la demande d'autorisation, du sol naturel au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade (acrotère).

Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 mètres de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise au point milieu de chacune d'elles.

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 deux 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).

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 bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet.

Pièces principales

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

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

Unité foncière

Une "unité foncière" désigne un îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

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...).

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.

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.

Les espaces verts d'accompagnement, les espaces plantés ou paysagers, les trottoirs plantés... associés à la voirie, sont considérés comme de la voirie à part entière ; la règle de l'article 3 de chaque zone leurs est applicable.

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

Zone non-ædificandi

Les secteurs couverts par une zone non-ædificandi figurant au Plan de zonage sont inconstructibles nonobstant les dispositions des articles des zones.

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 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 de ce bâtiment est autorisée nonobstant les dispositions du règlement de chaque zone, sous réserve que ce soit sur le même terrain*, sans changement de destination, pour une surface de plancher* équivalente à celle de la construction détruite ou démolie et dans la limite du volume initial.

Article 7 **Ouvrages spécifiques**

L'ensemble des dispositions du règlement de chaque zone (implantation, prospect, hauteur, emprise au sol...) ne sont pas applicables aux installations 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...), ni aux installations de production et/ou d'utilisation d'énergies renouvelables portés par un opérateur public.

Il s'agit d'ouvrages techniques relevant notamment de la destination « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » et de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* ».

Parmi ces équipements, les ouvrages de transport d'énergie électrique à haute et très haute tension (lignes HTB de 63 kV à 400 kV) sont des ouvrages techniques spécifiques dont les caractéristiques sont rappelées ci-après :

- En hauteur et en tenue mécanique, ils sont soumis à des règles techniques propres (arrêté interministériel technique). Ils peuvent également être déplacés, modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques (sécurisation de traversées de routes, autoroutes ou voies ferrées, construction de bâtiments...).
- Leurs abords doivent faire l'objet d'un entretien tout particulier afin de garantir la sécurité des tiers (élagage et abattage d'arbres) et leur accès doit être préservé à tout moment.

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.

Article 8 **Réseaux divers**

En application des articles L. 554-1 à L. 554-5 du code de l'environnement relatifs à la sécurité des réseaux souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, tous travaux devant être exécutés à proximité de certains ouvrages de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, même non soumis à autorisation d'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès des exploitants de ces installations dans les conditions fixées par les articles R. 554-1 à R. 554-38 du même code.

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

Les « ***Périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation*** » figurant au Plan de zonage indiquent qu'il existe des Orientations d'Aménagement et de Programmation dans le PLU sur ces secteurs.

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

L'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« *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.* ».

C'est pourquoi, il est précisé que le présent Règlement s'applique à chaque parcelle ou lot résultant d'une division en propriété ou en jouissance et non à l'unité foncière initiale.

Article 11 **Classement sonore des infrastructures de transports terrestres – Zones de bruit**

En application de l'arrêté préfectoral du 30 août 2001 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres, les constructions à usage d'habitation et les établissements d'enseignement devant être édifiés dans les secteurs affectés par le bruit devront respecter les règles d'isolation acoustique en vigueur.

Les secteurs affectés par le bruit en bordure des infrastructures classées en voies bruyantes par l'arrêté préfectoral du 30 août 2001 figurent dans les Annexes du PLU.

Article 12 **Marges de reculement**

Règles générales :

Sont interdits dans les marges de reculement 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 décroché avançant 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. En plus des règles générales et dans les marges de reculement portées au Plan de zonage du PLU le long des départementales classées par le département, s'applique le Règlement de la voirie départementale. Sont notamment concernées en tout ou partie, la **RD 177** classée en catégorie A, les **RD 67 et 775** classées en catégorie B, et les **RD 128, 164 et 873** classées en catégorie C.

Ces 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 bâtiments existants est autorisée sous réserve d'être implantée dans l'alignement du bâtiment existant côté route départementale. Le changement de destination des bâtiments existants 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. Le long des **RD 177 et 775**, il est fait application de la loi Barnier (articles L. 111-6 à L. 111-10 du code de l'urbanisme). Les marges de recul loi Barnier sont des servitudes qui s'appliquent suivant la nature de la voie sur une distance de 75 mètres ou de 100 mètres de l'axe des voies et aux bretelles d'échangeur. Ainsi, en plus des règles générales, dans les marges de reculement portées le long des **RD 177 et 775** classées route à grande circulation, en dehors des parties urbanisées telles que définies par les plans et/ou en dehors des secteurs où une étude particulière a défini les conditions d'une urbanisation de qualité :

- **Sont autorisés** les bâtiments d'exploitation agricole, constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, hangars, bâtiments d'élevage...) pour lesquels

le recul est ramené à 5 mètres de l'alignement, à l'exclusion de la construction d'une habitation.

- **Sont interdits**, à l'exclusion des constructions et installations citées en a), b), c) et d), les constructions et installations de toute nature soumises ou non à autorisation, précaires ou permanentes.

3. Les marges de recul loi Barnier interdisent tout aménagement autre que paysager. En revanche, les marges de recul départementales constituent des zones non aedificandi : elles sont moins restrictives que la loi Barnier.

4. Voies ferrées (hors zone UF)

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer (telle que définie à l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845 modifiée sur la police des chemins de fer).

Cette distance est mesurée soit de l'arête supérieure du déblai, soit de l'arête inférieure du talus du remblai, soit du bord extérieur des fossés du chemin ou, à défaut, d'une ligne tracée à 1,5 mètre à partir des rails extérieurs de la voie ferrée.

En tout état de cause, préalablement à tout projet, le riverain est tenu d'effectuer une demande d'alignement auprès du gestionnaire des infrastructures ferroviaires.

5. **Lorsque 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 règlements de zones.**

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

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

Article 14 **Secteurs soumis aux risques technologiques**

L'objectif principal est d'agir sur l'urbanisation existante et nouvelle autour des installations classées afin de protéger, autant que possible, les personnes des risques résiduels (après réduction des risques à la source).

1. **Périmètres de risques technologiques de la société BJ 75**

A l'intérieur des périmètres **A1**, **A2** et **A3** figurant au Plan de zonage, les règles suivantes doivent être respectées :

- **Périmètre « A1, Périmètre immédiat »**

Toute construction nouvelle est interdite à l'exception :

- Des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques,
- des aménagements et extensions des installations classées existantes, ainsi que des nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence).

- **Périmètre « A2, Périmètre rapproché »**

L'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée au risque et de ne pas créer de nouveaux logements, ni de nouveaux établissements recevant du public (ERP).

Sont autorisés et soumis à des conditions particulières les aménagements, travaux et extensions sur les bâtiments existant :

- Les extensions dans la limite de 50 m² de surface de plancher* et/ou d'emprise au sol*. Ces extensions ne doivent pas créer de nouveaux logements et ne doivent pas être à dominante vitrée (vérandas, jardins d'hiver, serres...).
- Les aménagements permettant aux bâtiments existants de protéger les personnes des effets du risque.
- Les changements de destination n'augmentant pas la population exposée au risque et ne créant pas de nouveaux logements, ni de nouveaux établissements recevant du public (ERP).
- Les travaux d'entretien et de gestions courantes des constructions notamment les traitements de façades et l'entretien des toitures.

- **Périmètre « A3, Périmètre éloigné »**

L'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas créer de nouveaux établissements recevant du public (ERP). Les constructions à dominante vitrée (vérandas, jardins d'hiver, serres...) sont également interdites.

Les aménagements, travaux et extensions sur les bâtiments existants sont autorisés sous réserve :

- Pour les établissements recevant du public (ERP) existants, de ne pas dépasser 80 m² de surface de plancher* et/ou d'emprise au sol* ;
- Pour les changements de destination, de ne pas créer de nouveaux établissements recevant du public (ERP) ;
- Pour les extensions, de ne pas être à dominante vitrée (vérandas, jardins d'hiver, serres...).

2. Périmètres de risques technologiques de la société CARGILL (usine et silos)

A l'intérieur des périmètres D1, D2 et D3 figurant au Plan de zonage, les règles suivantes doivent être respectées :

- **Périmètre « D1, Dangers très graves - Effets létaux significatifs »**

Toute construction nouvelle est interdite à l'exception :

- des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ;
- des constructions annexes* aux habitations existantes (garages, abris de jardin, remises...), sous réserve que leur emprise au sol* et/ou surface de plancher* n'excède pas 30 m² et que cette construction annexe* ne constitue pas un nouveau logement.

Sont autorisés et soumis à des conditions particulières les aménagements, travaux et extensions sur les bâtiments existants :

- Les extensions dans la limite de 30 m² de surface de plancher* et/ou d'emprise au sol* sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements.
- Les aménagements permettant aux bâtiments existants de protéger les personnes des effets du risque.
- Les changements de destination n'augmentant pas la population exposée au risque et ne créant pas de nouveaux logements, ni de nouveaux établissements recevant du public (ERP).
- Les travaux d'entretien et de gestions courantes des constructions notamment les traitements de façades et l'entretien des toitures.

- **Périmètre « D2, Dangers graves - Effets létaux »**

Toute construction nouvelle est interdite à l'exception :

- des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques,
- des infrastructures de transport ayant uniquement pour fonction de desservir les installations industrielles,
- des constructions annexes* aux habitations existantes (garages, abris de jardin, remises...), sous réserve que leur emprise au sol* et/ou surface de plancher* n'excède pas 30 m² et que cette construction annexe* ne constitue pas un nouveau logement.

Sont autorisés et soumis à des conditions particulières les aménagements, travaux et extensions sur les bâtiments existants :

- Les extensions dans la limite de 30 m² de surface de plancher* et/ou d'emprise au sol*. Ces aménagements ne doivent pas créer de nouveaux logements.
- Les aménagements permettant aux bâtiments existants de protéger les personnes des effets du risque.
- Les changements de destination n'augmentant pas la population exposée au risque et ne créant pas de nouveaux logements, ni de nouveaux établissements recevant du public (ERP).
- Les travaux d'entretien et de gestions courantes des constructions notamment les traitements de façades et l'entretien des toitures.

- **Périmètre « D3, Dangers significatifs - Effets irréversibles »**

L'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée au risque et de ne pas créer de nouveaux logements, ni de nouveaux établissements recevant du public (ERP).

Sont autorisés et soumis à des conditions particulières les aménagements, travaux et extensions sur les bâtiments existants :

- Les extensions dans la limite de 50 m² de surface de plancher* et/ou d'emprise au sol*, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements.
- Les aménagements permettant aux bâtiments existants de protéger les personnes des effets du risque.
- Les changements de destination n'augmentant pas la population exposée au risque et ne créant pas de nouveaux logements, ni de nouveaux établissements recevant du public (ERP).
- Les travaux d'entretien et de gestions courantes des constructions notamment les traitements de façades et l'entretien des toitures.

Article 15 **Secteurs soumis au risque d'inondation**

Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque d'inondation doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

Tous les travaux ou aménagements projetés dans une zone inondable délimitée par le **Plan de Prévention des Risques d'inondations (PPRi) du bassin aval de la Vilaine**, approuvé par arrêté interpréfectoral en date du 3 juillet 2002, doivent obligatoirement respecter les dispositions de celui-ci.

Le PPRi approuvé vaut Servitude d'Utilité Publique et est annexé au présent PLU.

Par ailleurs, la commune est concernée par le Plan de Gestion du Risque d'Inondation (PGRI) 2016 - 2021 du bassin Loire-Bretagne, approuvé le 23 novembre 2015 par le préfet coordonnateur de bassin.

Le PGRI vise à mieux assurer la sécurité des populations, à réduire les dommages individuels et les coûts collectifs, ainsi qu'à permettre le redémarrage des territoires après la survenue d'une inondation. Il comprend des dispositions applicables aux Territoire à Risque Important (TRI) d'inondation du

bassin Loire-Bretagne, dont la liste a été fixée par un arrêté du préfet coordonnateur de bassin en date du 26 novembre 2012, modifié le 22 octobre 2018.

Cet arrêté préfectoral intègre la commune dans le périmètre du Territoire à Risque Important d'inondation « Vilaine de Rennes à Redon ».

C'est pourquoi, à l'intérieur des zones inondables délimitées par le PPRi, il est interdit d'implanter :

- de nouveaux établissements, équipements ou installations utiles à la gestion de crise, à la défense ou au maintien de l'ordre ;
- de nouveaux établissements, équipements ou installations utiles à un retour rapide à la normale du territoire après une inondation ;
- de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement présentant un risque significatif de générer d'importantes pollutions ou un danger pour la population pendant une inondation ;
- de nouveaux établissements, équipements ou installations dont la défaillance pendant une inondation présente un risque élevé pour les personnes.
- de nouvelles constructions ou extensions qui augmenteraient pour un même établissement les capacités d'hébergement de personnes vulnérables (c'est-à-dire psychologiquement ou physiquement dépendantes) ou difficiles à évacuer (établissements hospitaliers, maisons de retraite médicalisées...).

Article 16 Périmètres de protection de la prise d'eau du Paradet

Les périmètres de protection du captage d'eau potable du Paradet et leurs servitudes associées ont été déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral en date du 28 octobre 2008.

Trois périmètres différents ont été institués pour assurer la protection des ouvrages de captage et de la qualité de l'eau :

- un périmètre immédiat,
- un périmètre rapproché secteur sensible
- un périmètre rapproché secteur complémentaire

Ces périmètres sont reportés sur le plan des servitudes d'utilité publique et l'arrêté du 28 octobre 2008 est annexé au présent PLU.

A l'intérieur des périmètres, toute occupation ou utilisation du sol doit obligatoirement respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral, qui prévalent le cas échéant sur le Règlement du PLU.

Article 17 Zones humides

Dans les zones humides identifiées au Plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme :

1. Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus au paragraphe 2 « *Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières* ».

1.2 Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :

- déblais, remblais, affouillement, exhaussement, dépôts divers, assèchement,
- création de plan d'eau,

sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés au paragraphe 2 « *Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières* » et hors programme de restauration de milieux visant une reconquête ou un renforcement des fonctionnalités d'un écosystème.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

2.1 Les installations et ouvrages strictement nécessaires :

- à la défense nationale,
- à la sécurité civile,
- à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.

2.2 Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état initial :

- a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
- b) Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Article 18 **Cours d'eau**

Dans les zones **A** et **N**, toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 mètres de l'axe des cours d'eau identifiés au Plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Article 19 **Espèces invasives**

Afin de lutter contre les espèces invasives, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Vilaine (SAGE Vilaine), approuvé par arrêté préfectoral du 2 juillet 2015, a établi une liste des espèces invasives qui figure en annexe du présent Règlement. Cette liste est divisée en deux niveaux de priorité :

- la plantation d'espèces invasives classées en priorité n°1 est interdite.
- la plantation d'espèces invasives classées en priorité n°2 est déconseillée.

Article 20 **Clôtures**

Les clôtures participent pleinement à la qualité urbaine et paysagère d'un lieu. Elles doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et le site environnant.

En milieu urbain, en limite avec le domaine public, les clôtures doivent se lire comme le prolongement esthétique de la construction. Une attention particulière sera portée au traitement des limites parcellaires des constructions ayant un caractère patrimonial et des parcelles situées en secteurs reconnus au titre de la loi paysage.

Les murs de pays existant seront conservés sauf nécessité technique d'accès ou d'implantation de la construction.

Sont interdits :

- Les plaques de béton préfabriquées, excepté dans les deux cas suivants :
 - Pour les clôtures en limite avec le domaine public, dans la limite d'une seule plaque utilisée en soubassement sur une hauteur maximale de 0,50 mètre, uniquement dans les zones pour lesquelles le règlement l'autorise (voir précision apportée à l'article 8 du règlement de chaque zone concernée),
 - Pour les clôtures en limite séparative, dans la limite d'une seule plaque utilisée en soubassement sur une hauteur maximale de 0,50 mètre, dans toutes les zones du PLU,

- L'emploi à nu des matériaux destinées à être recouverts (parpaings),
- Les matériaux de fortune (bâche), les matériaux hétéroclites,
- Les haies de thuya, de cyprès et de laurier (palme, sauce, du Portugal...).
- En limite avec le domaine public : les clôtures en PVC brise-vue et les panneaux en bois de type 'claustras'.

La hauteur maximale des clôtures est fixée par le règlement de chaque zone. Lorsque qu'une clôture doit être implantée en bordure de voie ou sur un terrain en pente, celle-ci peut être divisée en section ne dépassant pas 10 mètres de longueur et la cote de hauteur de la clôture est alors prise au point milieu de chaque section.

La hauteur et la nature des portails et portillons (matériau, forme, couleur...) doivent être traités en harmonie avec celles des clôtures.

La perméabilité pour la petite faune doit être permise à travers les clôtures de tous types édifiées sur les limites séparatives*. C'est pourquoi, pour les clôtures non perméables (telles que les murs en béton, plaques de béton préfabriqués, parpaings, claustra de bois ou composites, brise-vues en natte tressées ou bambou, lames de jointement sur clôtures en grillage rigide...), un passage minimal de 8 cm de haut par 8 cm de large est exigé ponctuellement dans la clôture, au ras du sol, pour favoriser le passage de la petite faune. Cette disposition ne s'applique pas aux clôtures édifiées en limite avec le domaine public.

Article 21 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. 113-2 et suivants du code de l'urbanisme rappelées dans l'Annexe I du présent Règlement.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres dans ces espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable. Toutefois, une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages dans les cas suivants :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;
- Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre National de la Propriété Forestière.

Article 22 Patrimoine

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

1. Le patrimoine bâti

- Les constructions, installations ou travaux ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'élément protégé.
- **Le centre ancien** (zone **UC**) et les secteurs identifiés au Plan de zonage au titre de la « **Cohérence urbaine à valoriser (L. 151-19 du CU)** », sont des ensembles urbains qu'il convient de sauvegarder. Tout projet devra concourir à la préservation de leur qualité et à leur mise en valeur.

Les projets d'intérêt général de requalification urbaine devront privilégier la conservation de ce patrimoine et son réaménagement.

- **Les bâtiments patrimoniaux** sont à conserver ou à restaurer. Seules les démolitions nécessaires à la mise en valeur de l'immeuble ou pour un état de ruine constaté peuvent être autorisées.
- **Les travaux d'extension et d'aménagement** sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme sont autorisés sous réserve qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques culturelles, historiques et architecturales desdits bâtiments ou qu'ils contribuent à restituer, sauf impossibilité majeure reconnue, les données d'origine. Les travaux sur le patrimoine de grand intérêt architectural ou historique devront obligatoirement reprendre les matériaux et mises en œuvre de l'époque de construction. Par ailleurs, des modifications de façades (percements nouveaux par exemple) et des mises en œuvre distinctes pourront être autorisées sur les bâtiments d'intérêt, sous réserve d'être en cohérence avec l'architecture du bâtiment, ses matériaux et mises en œuvre.

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.

2. Les bois, haies et alignement d'arbres

Les éléments de paysage tels que les bois, haies, talus et alignements d'arbres identifiés au Plan de zonage au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme sont à conserver ou à restaurer, excepté dans l'emprise d'une voie nouvelle, d'une liaison douce ou d'un accès à un terrain.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable en mairie (art. R. 421-23 du Code de l'Urbanisme).

En cas d'arasement exceptionnellement autorisé d'un élément naturel, il sera exigé une replantation de linéaire (pour les haies) ou de surface (pour les bois) et d'intérêt environnemental équivalents. La replantation se fera avec des essences locales et adaptées au site sur lequel la compensation est réalisée.

3. Les unités paysagères

Dans les secteurs identifiés au Plan de zonage comme « *Unité paysagère à protéger* » au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, la qualité des espaces libres, des espaces jardinés et plantés sera maintenue. Ils devront être entretenus et traités en harmonie avec la qualité du bâti. Tout aménagement veillera à préserver l'équilibre entre la présence du bâti et celle du végétal.

Il est rappelé que les destructions partielles ou totales des éléments de patrimoine ou de paysage protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme ou les travaux portant sur ces éléments sont soumis à permis de démolir, à déclaration préalable ou à permis de construire (articles R. 421-17, R. 421-23, R. 421-28 du code de l'Urbanisme).

Article 23 **Rénovation pour une isolation thermique ou phonique par l'extérieur**

Pour les constructions existantes, en cas d'isolation thermique par l'extérieur, un débord de 30cm maximum peut être autorisé :

- sur l'alignement de la voie publique si ce débord ne réduit pas à moins de 1,50m le cheminement piéton
- sur les marges de recul

En cas de modification de l'aspect extérieur des bâtiments existants, pour permettre l'amélioration de la performance énergétique, des dispositifs techniques tels protections solaires horizontales (casquettes, auvents) permettant d'assurer une protection solaire estivale, ne seront pas comptabilisés dans les marges de recul définies dans le présent article. Ces dispositifs ne doivent cependant pas déborder sur la voie publique.

La surépaisseur/surélévation ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant, à la sûreté, à la sécurité et à la salubrité publique.

Pour les constructions implantées en limite d'emplacement réservé destiné à de la voirie, ce débord est interdit.

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 L. 111-19 du Code de l'Urbanisme :

« Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. »

Article L. 111-20 du Code de l'Urbanisme :

« Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur. »

Article L. 111-21 du Code de l'Urbanisme :

« Les dispositions des articles L. 111-19 et L. 111-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000. »

- Le Code de l'Urbanisme prévoit, dans les cas définis à son article L. 151-30, que le Règlement du PLU institue des obligations pour le stationnement des vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux. Les conditions sont celles prévues à l'article L. 113-18 du Code de la construction et de l'habitation. Voici les extraits de ces codes :

Article L. 151-30 du Code de l'urbanisme :

« Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations suffisantes pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues à l'article L. 113-18 du code de la construction et de l'habitation. »

Article L. 113-18 du Code de la construction et de l'habitation :

« Toute personne qui construit :

1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;

2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;

3° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

4° Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article, notamment le nombre minimal de places selon la catégorie et la taille des bâtiments ainsi que la nature des dispositifs de sécurisation adaptée au risque des places de stationnement. »

Les articles R. 113-11 à 18 du Code de la construction et de l'habitation, relatifs aux « Infrastructures de stationnement des vélos » précisent l'application de l'article L. 113-18. En particulier, l'article R. 113-18 renvoie à un arrêté ministériel qui fixe la surface par emplacement et le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos.

Il s'agit de l'arrêté du 30 juin 2022, relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, qui doit être respecté.

Article R. 113-18 du Code de la construction et de l'habitation :

« Pour l'application des dispositions des articles R. 113-12 à R. 113-14 et R. 113-17, un arrêté conjoint des ministres chargés du logement et des transports fixe la surface par emplacement et le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos en fonction :

1° Du nombre de logements et du nombre de pièces principales par logement pour les ensembles d'habitations ;

2° De l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire ;

3° De l'effectif total des agents ou usagers accueillis simultanément dans les bâtiments accueillant un service public ;

4° De la capacité du parc de stationnement pour les bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques. »

Article 25 **Accès et voiries**

Pour rappel, 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 **Secteurs ou éléments identifiés soumis à des prescriptions spéciales figurant au Plan de zonage**

1. Le Plan de zonage fait apparaître les « *Liaisons douces existantes* » et les « *Liaisons douces à créer* ». Ces dernières indiquent les tracés qui devront être réalisés.
2. Aucun aménagement, aucune plantation, aucune construction nouvelle ne devra, par son gabarit, occulter la vue qui s'offre au regard depuis les « *Points de vue remarquables à conserver* » localisés sur le Plan de zonage.

Toute construction nouvelle projetée dans un cône de vue ne doit pas altérer la qualité du point de vue. Sa volumétrie, ses matériaux devront être en harmonie avec la qualité architecturale et urbaine de la vue. De même pour les plantations, dont les essences et les volumes devront respecter la qualité paysagère de la vue.

Article 27 **Autorisation ou déclaration préalable rendue nécessaire en vertu d'une délibération du Conseil Municipal**

1. Conformément à la délibération du Conseil Municipal du 14 décembre 2007, l'édification de clôtures est soumise à déclaration sur la totalité du territoire de la Commune de Redon ainsi que dans les cas prévus à l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.
2. Conformément à la délibération du Conseil Municipal du 18 avril 2013 prise en application de l'article R. 421-27 du Code de l'Urbanisme, les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire de la Commune de Redon, ainsi que dans les cas prévus à l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UC

ZONE UC

Nota

La zone **UC** est une zone urbaine de type « centre urbain » qui se caractérise par un type d'occupation des sols très diversifié et où les logements, commerces, bureaux, services, équipements publics, activités artisanales... coexistent.

La zone **UC** comprend le centre traditionnel de la commune, ainsi que les secteurs situés dans la continuité du centre historique où le développement du logement d'une certaine densité est prévu et encouragé.

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

- **UCa** correspondant au centre historique,
- **UCb** concernant les extensions du centre historique,
- **UCc** correspondant aux secteurs proches de la gare et du Pôle d'Echanges Multimodal,
- **UCd** correspondant à l'ancien site industriel de l'entreprise STEF.

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 de ses documents graphiques.

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

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

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

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non
	Exploitation forestière	Non
Habitation	Logement	Sous conditions
	Hébergement	Sous conditions
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	Sous conditions
	Hébergement hôtelier et touristique	Sous conditions
	Cinéma	Oui
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Sous conditions
	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 et installations, qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
2. Les constructions liées à l'« *artisanat ou au commerce de détail* », sauf celles autorisées à l'article UC 2.
3. Les « *entrepôts* », « *industries* » et « *commerces de gros* » nouveaux.
4. Les exploitations de mines et de carrières.
5. Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, quelle qu'en soit la capacité.
6. L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, isolées ou non, quelle qu'en soit la durée.
7. Le stationnement et l'installation de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
8. Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public, les dépôts de véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la capacité.
9. Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du Code de l'Urbanisme, excepté s'ils sont liés à des travaux de construction, de réalisation d'aires de stationnement, d'aménagement publics urbains, de fouilles archéologiques, de renforcement de la défense incendie, de régulation des eaux pluviales ou de création d'ouvrages techniques relevant de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* ».

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

Sont admis, dès lors qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone :

1. L'agrandissement ou la transformation des « *industries* », des « *entrepôts* » et des « *commerces de gros* » existants dont la création est interdite dans la présente zone, notamment s'il en résulte une amélioration pour leur environnement.
2. Les aires de sports, de jeux et de stationnement ouvertes au public, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
3. La construction d'immeubles de logements est conditionnée au respect du règlement sanitaire départemental en vigueur, notamment en ce qui concerne la création obligatoire d'un local destiné au stockage des déchets ménagers.
4. **A l'intérieur du « *périmètre de centralité commerciale* »** figurant au Plan de zonage, les constructions liées à l'« *artisanat et au commerce de détail* » sont autorisées.
5. **A l'extérieur du « *périmètre de centralité commerciale* »** figurant au Plan de zonage, l'extension des constructions liées à l'« *artisanat ou au commerce de détail* » existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée, sous réserve de ne pas augmenter de plus de 30% la surface de vente existante à la date d'approbation du PLU.
6. **Pour les constructions et terrains concernés par le « *linéaire de préservation de la diversité commerciale* »** figurant au Plan de zonage, établi au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, les règles particulières suivantes s'appliquent :
 - 6.1 **Les locaux à rez-de-chaussée des constructions nouvelles** doivent avoir pour usage :
 - de l'« *artisanat ou du commerce de détail* »,
 - de la « *restauration* »,
 - des « *activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* »,
 - de l'« *hébergement hôtelier ou touristique* »,

- et/ou des « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ».

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

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

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

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

6.3 Le changement de destination des locaux à rez-de-chaussée des constructions existantes en « logement » et « hébergement » est interdit.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

1. Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

1.1 Secteur UCa

Les constructions devront être implantées à l'alignement sur rue ou place, sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques du PLU qui se substitue à la présente règle.

Dans le cas où la continuité du front bâti en limite d'emprise de voie serait assurée par un mur de clôture en maçonnerie ou par un mur bahut surmonté d'une grille dont les caractéristiques devront être conformes à celles définies à l'article UC 8 du présent Règlement, un tiers de la façade de la construction pourra être implanté en retrait de l'alignement, avec un minimum de 2 mètres et un maximum de 5 mètres.

Règles alternatives

- Lorsque cela sera nécessaire pour la mise en valeur architecturale du bâtiment à édifier ou pour la mise en valeur architecturale et urbanistique de la rue, un retrait pourra être imposé à l'ensemble de la construction, ainsi que l'édification d'un mur de clôture dont les caractéristiques devront être conformes à celles définies à l'article UC 8 du présent Règlement.
- Dans le cas d'immeubles contigus construits en retrait de l'alignement, l'implantation de la construction pourra être autorisée ou imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble et l'ordonnance de la rue.
- Dans le cas de construction sur un terrain* donnant sur deux façades au moins d'un contour d'îlot, l'une de ces façades pourra ne pas être construite, mais elle devra obligatoirement être fermée par un mur de clôture dont les caractéristiques devront être conformes à celles définies à l'article UC 8 du présent Règlement.

- Afin de créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment, des retraits ponctuels de 1 mètre maximum par rapport à l'alignement de la voie pourront être autorisés. Le linéaire total des retraits sera, dans ce cas, au plus égal au tiers de la longueur de la façade.
- Lorsque le front bâti donnant sur rue ou place est déjà constitué par une construction existante, il pourra être autorisé l'édification de nouvelles constructions à l'intérieur du terrain*.
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas l'alignement imposé pourront être autorisées dans le prolongement du bâti existant.
- Pour l'implantation des constructions en cœur d'îlot, c'est-à-dire en recul par rapport à l'alignement* ou lorsque l'espace non bâti en front de rue se limite à l'accès du cœur de cet îlot ou des parcelles arrières, l'ensemble des constructions peuvent s'implanter en retrait de l'alignement*.

1.2 Secteurs UCb et UCc

Les constructions se feront soit à l'alignement sur rue ou place, soit avec un recul de 5 mètres minimum, sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques du PLU qui se substitue à la présente règle.

Si la construction est édifiée à l'alignement, la moitié de la façade de cette construction pourra être implantée avec un retrait de 2 mètres minimum et 5 mètres maximum. Dans ce cas, la continuité du front bâti en limite d'emprise de voie devra être assurée par l'édification d'un mur de clôture dont les caractéristiques seront conformes à celles définies à l'article UC 8 du présent Règlement.

Si l'ensemble de la construction est implanté à 5 mètres au moins de l'alignement, l'édification d'un mur de clôture, dont les caractéristiques seront conformes à celles définies à l'article UC 8 du présent Règlement, est imposée afin d'assurer la continuité du front bâti en limite d'emprise de voie.

Règles alternatives

- Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement différent, l'implantation de la construction pourra être autorisée ou imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble et l'ordonnance de la rue.
- Si la construction est implantée à l'alignement, des retraits ponctuels de 1 mètre maximum par rapport à l'alignement de la voie pourront être autorisés afin de créer un rythme sur la façade du bâtiment. Dans ce cas, le linéaire total des retraits sera au plus égal au tiers de la longueur de la façade.
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas l'alignement ou le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement du bâti existant.

1.3 Secteur UCd

Les constructions se feront soit à l'alignement sur rue ou place, soit avec un recul de 2 mètres minimum, sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques du PLU qui se substitue à la présente règle.

Règles alternatives

- Dans le cas d'immeubles contigus construits selon un alignement différent, l'implantation de la construction pourra être autorisée ou imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble et l'ordonnance de la rue.
- Si la construction est implantée à l'alignement, des retraits ponctuels de 2 mètres maximum par rapport à l'alignement de la voie pourront être autorisés afin de créer un rythme sur la façade du bâtiment. Dans ce cas, le linéaire total des retraits sera au plus égal à la moitié de la longueur de la façade.

- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas l'alignement ou le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement du bâti existant.

2. Chemins piétonniers, voies cyclables ou mixtes piétons / cycles (liaisons douces)

Les constructions se feront soit à l'alignement, soit avec un retrait de 2 mètres minimum, sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques du PLU qui se substitue à la présente règle.

Règles alternatives

Les extensions de constructions existantes ne respectant pas l'alignement ou le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement du bâti existant.

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

1. Par rapport aux limites latérales

1.1 Secteur UCa

Les bâtiments doivent être édifiés d'une limite latérale* à l'autre pour tout terrain* d'une largeur sur rue ou place inférieure ou égale à 10 mètres.

Dans les autres cas, la construction peut ne pas être implantée d'une limite latérale* à l'autre. La construction doit alors être édifiée à une distance minimale de 3 mètres par rapport à cette limite.

De plus, le reliquat d'alignement non construit devra impérativement être clos par un mur en maçonnerie ou par un mur bahut surmonté d'une grille dont les caractéristiques devront être conformes à celles définies à l'article UC 8 du présent Règlement.

A l'intérieur du terrain*, lorsque la construction n'est pas implantée en limite latérale*, elle doit être édifiée à une distance minimale de 3 mètres par rapport à cette limite.

1.2 Secteur UCb

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite latérale*, elles doivent être édifiées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à cette limite.

Pour les constructions édifiées à l'alignement, le reliquat devra être clos par un mur de clôture dont les caractéristiques devront être conformes à celles définies à l'article UC 8 du présent Règlement.

1.3 Secteur UCc

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite latérale*, elles doivent être édifiées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à cette limite.

1.4 Secteur UCd

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite latérale*, elles doivent être édifiées à une distance minimale de 2 mètres par rapport à cette limite.

2. Par rapport aux fonds de parcelles*

2.1 Secteur UCa

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite de fond de parcelle, elles doivent être édifiées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à cette limite.

2.2 Secteurs UCb et UCc

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite de fond de parcelle.

2.3 Secteur UCd

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite de fond de parcelle, elles doivent être édifiées à une distance minimale de 2 mètres par rapport à cette limite.

3. Règles alternatives

- Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale lorsqu'elles seront réalisées dans le prolongement du bâti existant.
- Une construction annexe* d'une emprise au sol maximale de 40 m² pourra être autorisée sur la limite de fond de parcelle*, à condition que la hauteur au faîtage ou à l'acrotère n'excède pas 3,50 mètres.
- Un dépassement de la hauteur au faîtage pourra être autorisé, sans toutefois excéder 5 mètres, pour permettre la réalisation d'une toiture à deux versants symétriques, dont la pente minimale sera de 30°.
- Les abris de jardin démontables et sans fondation, d'une emprise au sol maximale de 15 m², pourront être implantés à une distance minimale de 0,50 m par rapport aux limites séparatives (limite latérale ou fond de parcelle*).
- Les piscines enterrées et non couvertes, quelle que soit leur surface, devront être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives (limite latérale ou fond de parcelle*). La distance sera calculée à partir du bord extérieur du bassin enterré.

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

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article UC 6 Emprise au sol des constructions

1. Secteurs UCa, UCc et UCd

Il n'est pas fixé d'emprise au sol* maximale.

2. Secteur UCb

L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les constructions annexes*, ne pourra excéder 70 % de la superficie du terrain*.

Il pourra être autorisé que l'emprise au sol* des constructions dépasse 70 %, sans toutefois excéder 90 % :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension des constructions à usage d'habitations existantes, à condition que le projet soit nécessaire à une amélioration du confort sanitaire, permette d'améliorer l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, ou consiste en la construction d'un garage d'une seule place pour voiture individuelle sur un terrain* n'en possédant pas.
- dans le cas d'aménagement ou d'extension des constructions à usage d'activités artisanales ou commerciales existantes.

Les cours intérieures entre immeubles existants et sans accès sur voirie, publique ou privée, pourront être couvertes.

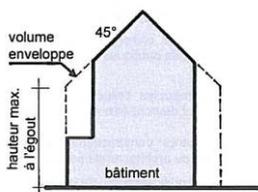
3. Secteurs UCb et UCc

Pour les « logements » dont l'emprise au sol* ne dépasse pas 200 m², l'emprise au sol* cumulée de l'ensemble des constructions annexes* est limitée à 60 m².

Article UC 7 Hauteur des constructions

La hauteur maximale* des constructions est mesurée du terrain* naturel à l'égout du toit, sans inclure la hauteur des toitures. Celles-ci doivent 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 (voir schéma du "volume enveloppe" ci-dessous), à l'exception des lucarnes, cheminées et saillies traditionnelles.

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale* est calculée du terrain* naturel au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade (acrotère).



L'attique* est autorisé dans la mesure où ce niveau s'inscrit dans le "volume enveloppe" défini ci-dessus. Il est toutefois précisé que l'attique est considéré comme formant un étage droit*.

Lorsque la voie ou le terrain* est en pente, les façades du bâtiment à édifier sont divisées en section qui ne peuvent dépasser 20 mètres de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise au point milieu de chacune d'elles.

Dans le respect des règles définies ci-dessus, la hauteur maximale* des constructions ne pourra dépasser les caractéristiques suivantes :

Secteur	UCa	UCb	UCc	UCd
Nombre d'étages	R + 3 + combles ou R + 3 + attique	R + 2 + combles ou R + 2 + attique	R + 4 + combles ou R + 4 + attique	Sans objet
Hauteur maximale à l'égout du toit	12 m	9 m	15 m	18 m
Hauteur maximale à l'acrotère	12,5 m	9,5 m	15,5 m	18,5 m

Pour les bâtiments implantés à l'alignement d'une voie ou d'une place, le nombre d'étages droits* de la construction sera déterminé par rapport au niveau de cette voie ou place.

Il pourra être autorisé ou imposé jusqu'à 1 mètre de dépassement de la hauteur* maximale pour :

- assurer une continuité des hauteurs entre la construction et les bâtiments voisins existants ;
- permettre l'adaptation du bâti dans le cas d'un terrain* en pente.

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les caractéristiques figurant dans le tableau ci-dessus, à condition que la hauteur du projet d'extension ne crée aucune émergence par rapport au volume de la construction existante.

La construction ou l'installation de tout élément technique (éolienne, pylône...) dans un secteur repéré au titre de l'article L. 151-19 du code de l'Urbanisme sur le Plan de zonage du PLU comme « *Unité paysagère* », ne doit pas dépasser 10 mètres de hauteur.

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

1. Aspect extérieur

Les constructions doivent être conçues de manière à ne pas porter atteinte à l'harmonie et à la cohérence du tissu urbain.

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

Les concepteurs devront porter une attention particulière à l'adaptation des constructions au terrain naturel, notamment lorsque le terrain d'assiette du projet est en pente. Ainsi, les constructions devront être conçues de manière à s'adapter au relief existant en générant le moins possible de remblais ou de déblais.

Les matériaux contemporains de qualité sont autorisés, sous réserve de ne pas créer d'effet perturbant dans l'appréhension du site et d'être dûment et explicitement mentionnés dans le projet.

Les projets proposant des apports techniques au plan énergétique ou environnemental sont encouragés.

Les constructions en bois sont autorisées.

En cas de rénovation, extension, surélévation ou aménagement d'une construction existante, les projets devront être particulièrement soignés en ce qui concerne les proportions et les matériaux employés afin de permettre la meilleure insertion possible dans leur environnement bâti.

Les aménagements commerciaux devront respecter les structures et les ordonnances des immeubles, neufs et anciens. Ils se composeront avec les façades et ne pourront chevaucher plusieurs niveaux.

Les stores, auvents et bannes, mobiles et discrets, peuvent être acceptés. Les stores fixes créant un obstacle visuel sont proscrits.

Les garages seront de préférence "intégrés" à l'architecture des façades et des murs de clôture.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc.) est proscrit.

Dans la gamme des couleurs, sont prohibées :

- les couleurs trop foncées, de même que le noir ou le blanc pour des façades entières,
- les couleurs trop "criardes" pour les façades et les menuiseries extérieures.

A l'inverse, la polychromie pourra être recommandée, sous réserve que soient garanties l'harmonie de la façade et l'harmonie générale des alignements.

2. Toitures

Les châssis de toit devront être encastrés dans la toiture, sans saillies, et leur nombre pourra être limité.

La pose des châssis de toit et des capteurs solaires sur toiture devra être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame et du rythme des ouvertures de la façade. La multiplicité des dimensions et des implantations sur la toiture sera à éviter.

Les toitures végétalisées sont admises.

Les tuiles (ou autres matériaux de couleur rouge) sont proscrites, sauf dans le cas d'extension de bâtiments existants déjà couverts avec ce matériau.

3. Clôtures

Pour rappel, l'article 20 des Dispositions générales du Règlement portant sur les « Clôtures » s'applique à tous les secteurs de la zone **UC**.

3.1 Secteur UCa

En limite avec le domaine public, les clôtures admises sont :

- **les murs en moellons** de pierre jointoyés ou enduits à "pierre vue",
- **les murs maçonnés et enduits** en harmonie avec l'environnement bâti existant, traités avec un couronnement satisfaisant,
- **les murs bahuts** représentant 1/3 de la hauteur totale de la clôture surmontés d'ouvrages (feronnerie, bois, aluminium...).

La clôture aura une hauteur totale comprise entre 1,80 mètre et 2,50 mètres.

En limite séparative, la clôture aura une hauteur maximale de 1,80 mètre.

3.2 Secteurs UCb et UCc

En limite avec le domaine public, les clôtures admises sont :

- **les murs en moellons** de pierre jointoyés ou enduits à " pierre vue ",
- **les murs maçonnés et enduits** en harmonie avec l'environnement bâti existant, traités avec un couronnement satisfaisant,
- **les murs bahuts** représentant 1/3 de la hauteur totale de la clôture et ayant une hauteur minimale de 40 cm, surmontés d'ouvrages (feronnerie, bois, aluminium...).

La clôture aura une hauteur totale comprise entre 1 mètre et 1,80 mètre.

En limite séparative, la clôture aura une hauteur maximale de 1,80 mètre.

3.3 Dans les secteurs UCa, UCb et UCc

- Pour les clôtures sur rue et à l'intérieur des éventuelles marges de recul, l'emploi de plaques de béton préfabriquées est totalement interdit. Les clôtures industrielles et les clôtures en grillage sont également proscrites.
- Les clôtures implantées en limites séparatives ne pourront comporter à leur base qu'une seule plaque de béton préfabriquée d'une hauteur maximale de 0,50 mètre.

La hauteur et la nature des portails (matériau, forme, couleur) seront en harmonie avec celles des clôtures.

La végétation nouvelle pouvant être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal du quartier

3.4 Secteur UCd

Sans objet.

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

Pour rappel, l'article 24 des Dispositions générales du Règlement portant sur le « *Stationnement* » s'applique à tous les secteurs de la zone **UC**.

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins nécessités par la fréquentation des constructions ou installations. Il doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. Le fractionnement des parkings par de la végétation pourra être exigé, notamment en fonction des surfaces concernées et de leur impact visuel.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes, sachant que le nombre de places de stationnement résultant de ce calcul sera arrondi à l'unité la plus proche.

1. « Logement »

1.1 Secteur UCa

Pour chaque construction nouvelle destinée à du logement, la règle qui suit s'applique de manière cumulative :

- Pour le 1^{er} logement créé, **2** places de stationnement.

- A compter du 2^{ème} et pour chaque logement supplémentaire créé, 1 place de stationnement par logement.

Pour les constructions nouvelles, il sera également exigé 1 emplacement pour deux-roues par logement créé.

Dans le cas de changement de destination de constructions existantes ou de réhabilitation de bâtiments existants créant des logements supplémentaires, aucune place de stationnement ne sera exigée. Il ne sera pas non plus exigé d'emplacement pour deux roues.

1.2 Secteurs UCb et UCc

Pour chaque construction nouvelle destinée à du logement, la règle qui suit s'applique de manière cumulative :

- Pour le 1^{er} logement créé, 2 places de stationnement.
- Du 2^{ème} au 10^{ème} logement créé, 1,5 place de stationnement par logement.
- Pour chaque logement supplémentaire créé, 1 place de stationnement par logement.

Pour les constructions nouvelles, il sera également exigé 1 emplacement pour deux-roues par logement créé.

Dans le cas de changement de destination de constructions existantes ou de réhabilitation de bâtiments existants créant des logements supplémentaires, il sera demandé 0,5 place de stationnement par logement créé. En revanche, il ne sera pas exigé d'emplacement pour deux roues.

1.3 Secteur UCd

Pour chaque construction nouvelle destinée à du logement, il sera exigé 1 place de stationnement par logement créé.

Pour les constructions nouvelles, il sera également exigé 1 emplacement pour deux-roues par logement créé.

Dans le cas de changement de destination de constructions existantes ou de réhabilitation de bâtiments existants créant des logements supplémentaires, il sera demandé 0,5 place de stationnement par logement créé. En revanche, il ne sera pas exigé d'emplacement pour deux roues.

2. « Bureau » et « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »

2.1 Secteur UCa

Il ne sera exigé aucune place de stationnement, ni emplacement pour deux-roues.

2.2 Secteurs UCb, UCc et UCd

1 place de stationnement par tranche complète de 45 m² de surface de plancher* de construction.

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

Ces règles s'appliqueront uniquement pour les constructions nouvelles. En revanche, elles ne s'appliqueront pas en cas de changement de destination de locaux existants. Dans ce cas, il ne sera exigé aucune place de stationnement, ni emplacement pour deux-roues.

3. « Industrie », « entrepôt » et « commerce de gros »

1 place de stationnement par tranche complète de 60 m² de surface de plancher* de construction.

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place par 200 m² de surface de plancher*, si la densité d'occupation des locaux industriels ou d'entrepôt ou de commerce de gros à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m² de surface de plancher*.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

4. « Artisanat et commerce de détail »**4.1 Secteur UCa**

Il ne sera exigé aucune place de stationnement, ni emplacement pour deux-roues.

4.2 Secteurs UCb, UCc et UCd

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...).

Ces règles s'appliqueront uniquement pour les constructions nouvelles. En revanche, elles ne s'appliqueront pas en cas de changement de destination de locaux existants. Dans ce cas, il ne sera exigé aucune place de stationnement, ni emplacement pour deux-roues.

5. « Restauration » et « hébergement hôtelier et touristique »**5.1 Secteur UCa**

Il ne sera exigé aucune place de stationnement, ni emplacement pour deux-roues.

5.2 Secteurs UCb, UCc et UCd

1 place de stationnement par chambre.

1 place de stationnement par tranche complète de 15 m² de surface de plancher* de salle de restaurant. Toutefois, il ne sera pas exigé de place de stationnement pour la première tranche de 15 m² de surface de plancher créée.

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

6. « Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »**6.1 Secteurs UCa, UCb et UCc**

1 place pour 10 personnes accueillies. L'effectif pris en compte sera l'effectif déclaré et calculé selon la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP).

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

6.2 Secteur UCd

1 place pour 25 personnes accueillies. L'effectif pris en compte sera l'effectif déclaré et calculé selon la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP).

1 emplacement pour deux roues par tranche complète de 120 m² de surface de plancher*.

7. « Hébergement »**7.1 Secteurs UCa, UCb et UCc**

1 place de stationnement pour 2 lits.

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

7.2 Secteur UCd

1 place de stationnement pour 4 lits.

1 emplacement pour deux roues pour 2 lits.

8. « Cinéma », « salles d'art et de spectacle », « autres équipements recevant du public »

1 place pour 10 personnes accueillies. L'effectif pris en compte sera l'effectif déclaré et calculé selon la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP).

En fonction de la nature des constructions (notamment pour les établissements à vocation culturelle et de loisirs présentant un intérêt pour l'animation de la vie urbaine), il pourra être exigé un nombre de places de stationnement inférieur à celui qui aurait été calculé avec la règle ci-dessus.

Il sera notamment tenu compte, en fonction des jours et des heures d'ouverture auxquels l'établissement reçoit le plus grand nombre de personnes, des possibilités d'utilisation des places publiques de stationnement existantes.

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

9. « **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** »

9.1 **Secteur UCa**

Il ne sera exigé aucune place de stationnement, ni emplacement pour deux-roues.

9.2 **Secteurs UCb, UCc et UCd**

1 place de stationnement par tranche complète de 45 m² de surface de plancher* de construction.

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

Ces règles s'appliqueront uniquement pour les constructions nouvelles. En revanche, elles ne s'appliqueront pas en cas de changement de destination de locaux existants. Dans ce cas, il ne sera exigé aucune place de stationnement, ni emplacement pour deux-roues.

10. **Autres constructions**

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 2,40 m, qu'elle soit réalisée à l'intérieur d'un bâtiment ou à l'extérieur.
- 1 place de stationnement adaptée aux personnes à mobilité réduite doit avoir pour dimensions minimales 5 m x 3,30 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, 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 comportant plus de 4 logements, 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 plus élevés que 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.

Article UC 10 Espaces libres et plantations

1. Secteur UCa

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

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. En particulier, les plantes classées en priorité n°1 au tableau des plantes invasives sont interdites.

2. Secteurs UCb, UCc et UCd

Il est imposé un coefficient de biotope par surface (CBS) minimal de 0,1.

Le coefficient de biotope par surface est calculé selon la formule suivante :

$$\text{CBS} = \text{surface éco-aménagée} / \text{surface de la parcelle}$$

La surface éco-aménagée est la somme des différentes surfaces favorables à l'environnement et à l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, pondérées par un ratio tenant compte de leurs caractéristiques et qualités environnementales. A noter que le pétitionnaire pourra, s'il le souhaite, atteindre le coefficient de biotope minimal de 0,1 uniquement avec une surface d'espaces verts en pleine terre.

Les surfaces sont pondérées par les ratios suivants :

- Espaces verts en pleine terre : ratio = 1

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de pluie et de ruissellement.

Quelques exemples : pelouse, noue, jardin maraîcher ou horticole.

- Surfaces imperméables : ratio = 0

Revêtements imperméables pour l'air et l'eau, sans végétation.

Quelques exemples : béton, bitume, dallage sur une couche de ciment, toiture en tuiles ou en ardoises sans dispositif de récupération des eaux pluviales.

- Surfaces semi-perméables : ratio = 0,4

Revêtements perméables pour l'air et l'eau, avec ou sans végétation associée.

Quelques exemples : graviers, dallage sur une couche de sable, pavés drainants, dallage de bois, pierres de treillis de pelouse.

- Espaces verts sur dalle avec une épaisseur de terre d'au moins 50 cm : ratio = 0,7

Dalle ou terrasse plantée et végétalisée avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 50 cm. Si l'épaisseur de terre est inférieure, le ratio est ramené à 0,5.

- Toitures végétalisées : ratio = 0,5

- Surfaces verticales végétalisées : ratio = 0,3

Végétalisation des murs, avec réalisation de bordures en terre au pied des murs concernés ou de dispositifs assurant la croissance des plantes le long des surfaces verticales (la surface éco-aménagée à prendre en compte est celle du mur végétalisé).

Quelques exemples : mur végétalisé à partir du sol, mur de soutènement permettant le développement des végétaux.

- Récupération des eaux de toitures : ratio = 0,3

Afin de prendre en compte les dispositifs de récupération des eaux de toitures, un ratio de 0,3 s'applique aux surfaces de toiture faisant l'objet d'une collecte des eaux pluviales. Les surfaces de toiture végétalisée n'entrent pas dans cette catégorie.

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. En particulier, les plantes classées en priorité n°1 au tableau des plantes invasives sont interdites.

Les espaces libres situés dans les fonds de parcelles doivent être végétalisés (plantations herbacées, arbustives ou arborées en pleine terre) de manière à créer un espace de transition avec les parcelles voisines. Dans ces espaces, l'aménagement prend en compte les arbres existants pour assurer une transition végétale avec les parcelles contiguës.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles de plus de 12 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et doivent comporter un arbre pour 6 emplacements de stationnement en aérien. Ces aires sont accompagnées de haies ou plantes arbustives. Les parcs de stationnement sur dalle feront également l'objet d'un traitement paysager sans exigence de plantation d'arbre. L'utilisation de revêtements alvéolaires est encouragée.

Article UC 11 Performances énergétiques et environnementales

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

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

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

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

Section III - Equipement et réseaux

Article UC 12 Accès et voirie

1. Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles 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.

2. Voirie

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

Lorsque les voies nouvelles publiques ou privées, au-delà d'une longueur supérieure à 50 mètres, se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UC 13 **Desserte par les réseaux**

1. Eau potable

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

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

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

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires des établissements industriels ou artisanaux peut être subordonné à un traitement préalable.

Dans tous les cas, les constructions et aménagements devront respecter les dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées de la Commune de Redon, figurant dans les Annexes sanitaires du PLU.

2.2 Eaux pluviales

Tout projet de construction ou d'aménagement à réaliser sur un terrain doit obligatoirement respecter les prescriptions du zonage des eaux pluviales de la Commune de Redon, figurant dans les Annexes sanitaires du PLU.

3. 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 le permettent.

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

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

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UE

ZONE UE

Nota

La zone **UE** est une zone urbaine équipée correspondant aux secteurs à vocation dominante d'habitat qui se sont développés dans le prolongement du centre-ville et en périphérie du territoire communal.

L'urbanisation en zone **UE** s'effectue en ordre discontinu, suivant les règles propres aux différents secteurs de la zone.

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

- le secteur **UEa** correspondant au quartier de Bellevue qui comporte des constructions élevées,
- le secteur **UEb** correspond aux extensions urbaines à vocation résidentielle, moins denses, comprenant aussi bien des opérations de logements groupés ou collectifs que de l'urbanisation sous forme pavillonnaire,
- le secteur **UEc** correspond aux secteurs résidentiels périphériques les moins denses de la ville, et au secteur de la Bigotaie.

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 de ses documents graphiques.

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

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

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

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non
	Exploitation forestière	Non
Habitation	Logement	Sous conditions
	Hébergement	Oui
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Sous conditions
	Restauration	Oui
	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 et installations qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations.
2. Les constructions liées à l'« *artisanat ou au commerce de détail* », sauf celles autorisées à l'article UE 2.
3. Les « *entrepôts* », « *industries* » et « *commerces de gros* » nouveaux.
4. Les exploitations de mines et de carrières.
5. L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, isolées ou non, quelle qu'en soit la durée, en dehors des parcs résidentiels de loisirs existants, des terrains de camping classés au sens du code du tourisme et des villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme.
6. Le stationnement et l'installation de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
7. Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public, les dépôts de véhicules, ainsi que les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la capacité.
8. Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du Code de l'Urbanisme, excepté s'ils sont liés à des travaux de construction, de réalisation d'aires de stationnement, d'aménagement publics urbains, de fouilles archéologiques, de renforcement de la défense incendie, de régulation des eaux pluviales ou de création d'ouvrages techniques relevant de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* ».

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

Sont admis, dès lors qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone :

1. Peuvent être autorisés, sous réserve qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage :
 - Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, excepté à l'intérieur du périmètre rapproché de protection du captage d'eau potable du Paradet, institué par arrêté préfectoral du 28 octobre 2008, où leur création est strictement interdite.
 - L'agrandissement ou la transformation des établissements ou installations existants dont la création est interdite dans la présente zone, notamment s'il en résulte une amélioration pour leur environnement.
2. Les aires de sports, de jeux et de stationnement ouvertes au public, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
3. La construction d'immeubles de logements est conditionnée au respect du règlement sanitaire départemental en vigueur, notamment en ce qui concerne la création obligatoire d'un local destiné au stockage des déchets ménagers.
4. L'extension des constructions liées à l'« *artisanat ou au commerce de détail* » existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée, sous réserve de ne pas augmenter de plus de 30% la surface de vente existante à la date d'approbation du PLU.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

1. Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions nouvelles devront être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies routières publiques ou privées, sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques du PLU qui se substitue à la présente règle.

2. Règles alternatives

- Dans le cas d'immeubles contigus construits à une distance inférieure à 5 mètres de l'alignement, l'implantation des constructions pourra être autorisée ou imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble et l'ordonnance de la rue.
- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement du bâti existant.
- Une implantation à l'alignement sur rue pourra être autorisée dans les cas d'aménagement ou d'extension d'une construction à usage d'habitation existante, à condition que le projet soit nécessaire à une amélioration du confort sanitaire, permette d'améliorer l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, ou consiste en la construction d'un garage d'une seule place pour voiture individuelle sur un terrain* n'en possédant pas.
- Les piscines enterrées et non couvertes, quelle que soit leur surface, pourront être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies routières publiques ou privées. La distance sera calculée à partir du bord extérieur du bassin enterré.

3. Cheminements piétonniers, voies cyclables ou mixtes piétons/cycles (liaisons douces)

Les constructions nouvelles devront être implantées à 3 mètres au moins de la limite d'emprise des chemins piétonniers et des voies cyclables ou mixte piétons / cycles, sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques du PLU qui se substitue à la présente règle.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement du bâti existant.

Article UE 4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Par rapport aux limites latérales*

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite latérale, elles doivent être édifiées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à cette limite.

2. Par rapport aux fonds de parcelles*

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite de fond de parcelle.

3. Règles alternatives

- Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale lorsqu'elles seront réalisées dans le prolongement du bâti existant.
- Une construction annexe* d'une emprise au sol* maximale de 40 m² pourra être autorisée sur la limite de fond de parcelle*, à condition que la hauteur au faîtage ou à l'acrotère n'excède pas 3,50 mètres.

Un dépassement de la hauteur au faîtage pourra être autorisé, sans toutefois excéder 5 mètres, pour permettre la réalisation d'une toiture à deux versants symétriques, dont la pente minimale sera de 30°.

- Les abris de jardin démontables et sans fondation, d'une emprise au sol maximale de 15 m², pourront être implantés à une distance minimale de 0,50 m par rapport aux limites séparatives (limite latérale* ou fond de parcelle*).
- Les piscines enterrées et non couvertes, quelle que soit leur surface, devront être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives (limite latérale* ou fond de parcelle*). La distance sera calculée à partir du bord extérieur du bassin enterré.

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

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article UE 6 Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les constructions annexes*, ne pourra excéder en pourcentage de la surface du terrain :

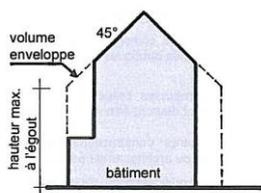
Secteur	UEa	UEb	UEc
Pourcentage d'emprise au sol	Sans objet	60 %	50 %

2. Il pourra être autorisé que l'emprise au sol* des constructions dépasse les pourcentages ci-dessus, sans toutefois excéder 70 % dans le secteur **UEb** et 60 % dans le secteur **UEc** :
 - dans les cas d'aménagement ou d'extension des constructions à usage d'habitation existante, à condition que le projet soit nécessaire à une amélioration du confort sanitaire, permette d'améliorer l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, ou consiste en la construction d'un garage d'une seule place pour voiture individuelle sur un terrain* n'en possédant pas.
 - dans le cas d'aménagement ou d'extension des constructions à usage d'activités artisanales ou commerciales existantes.
3. De plus, pour les « *logements* » dont l'emprise au sol* ne dépasse pas 200 m², l'emprise au sol* cumulée de l'ensemble des constructions annexes* sur une même unité foncière* est limitée à 60 m².

Article UE 7 Hauteur des constructions

La hauteur maximale* des constructions est mesurée du terrain naturel à l'égout du toit, sans inclure la hauteur des toitures. Celles-ci doivent 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 (voir schéma du "volume enveloppe" ci-contre), à l'exception des lucarnes, cheminées et saillies traditionnelles.

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale* est calculée du terrain* naturel au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade (acrotère).



L'attique* est autorisé dans la mesure où ce niveau s'inscrit dans le "volume enveloppe" défini ci-dessus. Il est toutefois précisé que l'attique est considéré comme formant un étage droit*.

Lorsque la voie ou le terrain* est en pente, les façades du bâtiment à édifier sont divisées en section qui ne peuvent dépasser 20 mètres de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise au point milieu de chacune d'elles.

Dans le respect des règles définies ci-dessus, la hauteur maximale* des constructions ne pourra dépasser les caractéristiques suivantes :

Secteur	UEa	UEb	UEc
Nombre d'étages	R + 4 + combles ou R + 4 + attique	R + 2 + combles ou R + 2 + attique	R + 1 + combles ou R + 1 + attique
Hauteur maximale à l'égout du toit	15 m	9 m	7 m
Hauteur maximale à l'acrotère	15,5 m	9,5 m	7,5 m

Il pourra être autorisé ou imposé jusqu'à 1 mètre de dépassement de la hauteur* maximale pour :

- assurer une continuité des hauteurs entre la construction et les bâtiments voisins existants ;
- permettre l'adaptation du bâti dans le cas d'un terrain* en pente.

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les caractéristiques figurant dans le tableau ci-dessus, à condition que la hauteur du projet d'extension ne crée aucune émergence par rapport au volume de la construction existante.

La construction ou l'installation de tout élément technique (éolienne, pylône...) dans un secteur repéré au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme sur le Plan de zonage du PLU comme « *Unité paysagère à protéger* », ne doit pas dépasser 10 mètres de hauteur.

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

1. Aspect extérieur

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.

La qualité architecturale 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.

Les concepteurs devront porter une attention particulière à l'adaptation des constructions au terrain naturel, notamment lorsque le terrain d'assiette du projet est en pente. Ainsi, les constructions devront être conçues de manière à s'adapter au relief existant en générant le moins possible de remblais ou de déblais.

Les matériaux contemporains de qualité sont autorisés, sous réserve d'être explicitement mentionnés dans le projet.

Les projets proposant des apports techniques au plan énergétique ou environnemental sont encouragés.

Les constructions en bois sont autorisées.

En cas de rénovation, extension, surélévation ou aménagement d'une construction existante, les projets devront être particulièrement soignés en ce qui concerne les proportions et les matériaux employés afin de permettre la meilleure insertion possible dans leur environnement bâti.

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

2. Toitures

Les châssis de toit devront être encastrés dans la toiture, sans saillies, et leur nombre pourra être limité.

La pose des châssis de toit et des capteurs solaires sur toiture devra être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame et du rythme des ouvertures de la façade. La multiplicité des dimensions et des implantations sur la toiture sera à éviter.

Les toitures végétalisées sont admises.

Les tuiles (ou autres matériaux de couleur rouge) sont pros crites, sauf dans le cas d'extension de bâtiments existants déjà couverts avec ce matériau.

3. Clôtures

Pour rappel, l'article 20 des Dispositions générales du Règlement portant sur les « Clôtures » s'applique à tous les secteurs de la zone UE.

3.1 Dans les secteurs UEa et UEb

En limite avec le domaine public, les clôtures admises sont :

- **les murs en moellons** de pierre jointoyés ou enduits à "pierre vue",
- **les murs maçonnés et enduits** en harmonie avec l'environnement bâti existant, traités avec un couronnement satisfaisant,
- **les murs bahuts** surmontés d'ouvrages (ferro nnerie, bois, aluminium, PVC...),
- **un dispositif ajouré** en bois ou en métal,
- **une haie** doublée ou non d'un grillage,
- **un grillage** (souple ou rigide) posé sur des poteaux métalliques, accompagné d'une végétation arbustive.

Les clôtures implantées en limite avec le domaine public ne pourront comporter à leur base qu'une seule plaque de béton préfabriquée d'une hauteur maximale de 0,50 mètre.

La clôture aura une hauteur maximale de 1,60 mètre.

3.2 Dans le secteur UEc

En limite avec le domaine public, les clôtures admises sont :

- **les murs bahuts** surmontés d'ouvrages (ferro nnerie, bois, aluminium, PVC...),
- **un dispositif ajouré** en bois ou en métal,
- **une haie** doublée ou non d'un grillage,
- **un grillage** (souple ou rigide) posé sur des poteaux métalliques, accompagné d'une végétation arbustive.

Les clôtures implantées en limite avec le domaine public ne pourront comporter à leur base qu'une seule plaque de béton préfabriquée d'une hauteur maximale de 0,50 mètre.

La clôture aura une hauteur maximale de 1,60 mètre.

3.3 Dans tous les secteurs de la zone UE

En limite séparative, les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 mètre. Toutefois, cette hauteur sera limitée à 1,60 mètre si la clôture est constituée d'un mur plein maçonné et enduit.

Les clôtures implantées en limite séparative ne pourront comporter à leur base qu'une seule plaque de béton préfabriquée d'une hauteur maximale de 0,50 mètre.

La hauteur et la nature des portails (matériau, forme, couleur) seront en harmonie avec celles des clôtures.

Article UE 9 Réalisation d'aires de stationnement

Pour rappel, l'article 24 des Dispositions générales du Règlement portant sur le « Stationnement » s'applique à tous les secteurs de la zone UE.

Le stationnement des véhicules et des deux roues doit correspondre aux besoins nécessités par la fréquentation des constructions ou installations. Il doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. Le fractionnement des parkings par de la végétation pourra être demandé, notamment en fonction des surfaces concernées et de leur impact visuel.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes, sachant que le nombre de places de stationnement résultant de ce calcul sera arrondi à l'unité la plus proche :

1. « Logement »

Pour chaque construction nouvelle destinée à du logement, la règle qui suit s'applique de manière cumulative :

- Pour le 1^{er} logement créé, **2** places de stationnement.
- A compter du 2^{ème} et pour chaque logement supplémentaire créé, **1,5** place de stationnement par logement.

Pour toutes les constructions nouvelles, il sera également exigé **1** emplacement pour deux-roues par logement créé.

Dans le cas de changement de destination de constructions existantes ou de réhabilitation de bâtiments existants créant des logements supplémentaires, il sera demandé une place de stationnement par logement créé. En revanche, il ne sera pas exigé d'emplacement pour deux roues.

2. « Bureau » et « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »

Un nombre de places de stationnement équivalant à **1** place par tranche complète de 30 m² de surface de plancher* de construction, majoré d'**1** place par tranche de 200 m² de surface de plancher* afin de faciliter le stationnement des visiteurs.

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

3. « Industrie », « entrepôt » et « commerce de gros »

1 place de stationnement par tranche complète de 60 m² de surface de plancher* de construction.

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

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

4. « Artisanat et commerce de détail »

1 place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface de plancher* affectée à la vente (hors réserves, locaux techniques...).

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

5. « Restauration » et « hébergement hôtelier et touristique »

1 place de stationnement par chambre.

1 place de stationnement par tranche complète de 10 m² surface de plancher* de salle de restaurant. Toutefois, il ne sera pas exigé de place de stationnement pour la première tranche de 10 m² de surface de plancher créée.

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

6. « Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »

1 place pour 10 personnes accueillies. L'effectif pris en compte sera l'effectif déclaré et calculé selon la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP).

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

7. « Hébergement »

1 place de stationnement pour 2 lits.

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

8. « Cinéma », « salles d'art et de spectacle », « autres équipements recevant du public »

1 place pour 10 personnes accueillies. L'effectif pris en compte sera l'effectif déclaré et calculé selon la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP).

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

9. « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »

1 place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface de plancher* de construction.

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

10. Autres constructions

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 2,40 m, qu'elle soit réalisée à l'intérieur d'un bâtiment ou à l'extérieur.
- 1 place de stationnement adaptée aux personnes à mobilité réduite doit avoir pour dimensions minimales 5 m x 3,30 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, facilement accessible et ayant une surface de 1,5 m² par place exigée, soit l'aménagement d'1 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 comportant plus de 4 logements, 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 plus élevés que 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.

Article UE 10 Espaces libres et plantations

1. Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera, par rapport à la surface de la parcelle de :

Secteur	UEa	UEb	UEc
Pourcentage d’espaces verts	Sans objet	20 %	30 %

Ces 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. En particulier, les plantes classées en priorité n°1 au tableau des plantes invasives sont interdites.

Les espaces libres situés dans les fonds de parcelles doivent être végétalisés (plantations herbacées, arbustives ou arborées en pleine terre) de manière à créer un espace de transition avec les parcelles voisines. Dans ces espaces, l’aménagement prend en compte les arbres existants pour assurer une transition végétale avec les parcelles contiguës.

2. Les opérations d’aménagement de plus de 10 lots à bâtir ou de plus de 10 logements devront comporter des espaces communs (espaces verts, aires de jeux, placettes et chemins piétonniers) dont la superficie devra être au moins égale à 6 % de la surface totale du terrain concerné par l'opération d'aménagement.
3. Les aires de stationnement des véhicules automobiles de plus de 12 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et doivent comporter un arbre pour 6 emplacements de stationnement en aérien. Ces aires sont accompagnées de haies ou plantes arbustives. Les parcs de stationnement sur dalle feront également l’objet d’un traitement paysager sans exigence de plantation d’arbre. L’utilisation de revêtements alvéolaires est encouragée.

Article UE 11 Performances énergétiques et environnementales

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

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

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

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

Section III - Equipement et réseaux

Article UE 12 Accès et voirie

1. Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles 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.

2. Voirie

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

Les voies nouvelles publiques ou privées en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UE 13 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

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

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif ou, à défaut, par un dispositif d'assainissement autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Toutefois, à l'intérieur du périmètre rapproché de protection du captage d'eau potable du Paradet (secteur complémentaire), institué par arrêté préfectoral du 28 octobre 2008, toute nouvelle construction devra obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

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

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires des établissements industriels ou artisanaux peut être subordonné à un traitement préalable.

Dans tous les cas, les constructions et aménagements devront respecter les dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées de la Commune de Redon, figurant dans les Annexes sanitaires du PLU.

2.2 Eaux pluviales

Tout projet de construction ou d'aménagement à réaliser sur un terrain doit obligatoirement respecter les prescriptions du zonage des eaux pluviales de la Commune de Redon, figurant dans les Annexes sanitaires du PLU.

3. 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 le permettent.

Article UE 14 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UA

ZONE UA

Nota

La zone **UA** est une zone destinée aux activités économiques (artisanat, industries, entrepôts...) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones à vocation d'habitat. La zone **UA** est également destinée à l'accueil des commerces, bureaux et services.

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

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

- le secteur **UAa** principalement lié aux zones d'activités,
- le secteur **UAb** principalement lié aux zones commerciales,
- le secteur **UAc** correspondant au site de Cargill,
- le secteur **UAd** lié à la zone d'activités portuaires en cours de renaturation.

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 de ses documents graphiques.

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

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

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, quelle qu'en soit la capacité, ainsi que l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, isolées ou non, quelle qu'en soit la durée.
2. Les exploitations de mines et carrières.
3. Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du Code de l'Urbanisme s'ils ne sont pas liés à l'aménagement de la zone, à l'exception de ceux visés à l'article UA 2.
4. **Dans les secteurs UAa, UAb et UAc :**
 - Les constructions à usage de « *logement* », sauf ceux visés à l'article UA 2.
 - Le changement de destination en « *logement* ».
5. **Dans les secteurs UAa et UAc :**
 - Les constructions liées à l'« *artisanat ou au commerce de détail* », sauf celles autorisées à l'article UA 2.
 - Le changement de destination en « *artisanat et commerce de détail* ».
6. **Dans le secteur UAb :**
 - Les constructions liées à l'« *industrie* » à l'exception de celles visées à l'article UA 2.
 - Le changement de destination en « *industrie* », à l'exception des cas visés à l'article UA 2.
 - Les « *entrepôts* ».
7. **Dans le secteur UAd,** les constructions de toute nature, à l'exception des extensions visées à l'article UA 2.

Article UA 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 :

1. Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du Code de l'Urbanisme lorsqu'ils sont nécessaires à la réalisation de travaux visant à réduire des nuisances phoniques, à la construction d'infrastructures routières, à la réalisation d'aires de stationnement, de bassins de retenue d'eaux pluviales ou de réserves d'eau pour la défense incendie, ainsi qu'à la création d'ouvrages techniques relevant de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* ».
2. **Dans les secteurs UAa, UAb et UAc :**
 - Les constructions à usage de « *logement* », à condition qu'elles servent exclusivement à loger des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone, que ce logement ne dépasse pas 60 m² de surface de plancher*, et qu'il soit accolé ou inclus aux locaux d'activités. La construction des logements ne pourra pas être entreprise avant l'édification des locaux d'activités.
 - L'aménagement et la restauration des « *logements* » existants à la date d'approbation du PLU, qu'ils soient ou non destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone, ainsi que leur extension, sous réserve qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone.
 - Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants...).

3. Dans les secteurs UAa et UAc :

- L'extension des constructions liées à l'« *artisanat ou au commerce de détail* » existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée, sous réserve de ne pas augmenter de plus de 30% la surface de vente existante à la date d'approbation du PLU.

4. Dans le secteur UAb :

- Les constructions liées à l'« *artisanat ou au commerce de détail* », sous réserve que la construction ait une surface de vente supérieure ou égale à 300 m².
- Le changement de destination des constructions en « *artisanat ou en commerce de détail* », sous réserve que la construction ait une surface de vente supérieure ou égale à 300 m².
- L'extension des constructions liées à l'« *artisanat ou au commerce de détail* » sous réserve du respect de l'emprise au sol* maximale définie à l'article UA 6.
- Les constructions à usage « *industriel* » sous réserve du respect de l'emprise au sol* maximale définie à l'article UA 6.
- Le changement de destination en « *industrie* » de constructions existantes à condition que l'emprise au sol* cumulée de l'ensemble des constructions à usage industriel sur l'unité foncière* reste inférieure ou égale à 1 000 m².

5. Dans le secteur UAd : les extensions des constructions existantes, sans changement de destination.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UA 3 **Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques****1. Secteurs UAa, UAb et UAd**

Les constructions devront être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies routières publiques ou privées, sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques du PLU qui se substitue à la présente règle.

Règles alternatives

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement du bâti existant.

2. Secteur UAc

Les constructions se feront soit à l'alignement sur voie, soit avec un recul de 5 mètres minimum, sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques du PLU qui se substitue à la présente règle.

Règles alternatives

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas l'alignement ou le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement du bâti existant.

Article UA 4 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****1 Secteurs UAa, UAb et UAd**

- 1.1** La distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans être inférieure à 5 mètres ($L \geq H/2 \geq 5$ m).

Toutefois, pour les terrains d'une surface inférieure à 1 500 m², la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3$ m).

1.2 Règles alternatives

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale lorsqu'elles seront réalisées dans le prolongement du bâti existant.

2 Secteur UAc

2.1 Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3$ m).

2.2 Règles alternatives

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

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

Les constructions non contigües, quelle qu'en soit la nature et l'importance, devront être séparées en tout point d'une distance minimale de 5 mètres.

Article UA 6 Emprise au sol des constructions

1. Règle générale

L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les constructions annexes*, ne pourra excéder en pourcentage de la surface du terrain :

Secteur	UAa	UAb	UAc	UAd
Pourcentage d'emprise au sol	70 %	70 %	Sans objet	30 %

2. Dans les secteurs UAa, UAb et UAc :

En complément de la règle générale définie ci-dessus :

- L'extension d'un « *logement* » existant à la date d'approbation du PLU, qu'il soit ou non destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone, est limitée à 50 m² d'emprise au sol*.
- L'ensemble des constructions annexes* pour un « *logement* », qu'il soit ou non destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone, est limité à 60 m² d'emprise au sol* au total.

3. Dans le secteur UAb :

En complément de la règle générale définie ci-dessus :

- L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions à usage « *industriel* » sur une même unité foncière* est limité à 1 000 m².

Cette limite de 1 000 m² d'emprise au sol* pourra être dépassée pour les constructions à usage « *industriel* » existantes à la date d'approbation du PLU : dans ce cas, il est autorisé une extension de 30% de l'emprise au sol* cumulée de l'ensemble des constructions à usage « *industriel* » existant à la date d'approbation du PLU sur l'unité foncière*.

4. **Dans le secteur UAd**, en complément de la règle générale définie ci-dessus, l'extension des constructions existantes sera limitée à 10 % d'augmentation de leur emprise au sol, sans pouvoir dépasser au total 100 m² d'emprise au sol, toutes extensions successives confondues à compter de la date d'approbation du PLU.

Article UA 7 Hauteur des constructions

1. Il n'est pas fixé de règle de hauteur dans les secteurs **UAa**, **UAb** et **UAc**.
2. **Dans le secteur UAd**, la hauteur maximale des futures constructions, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au niveau du sol naturel avant travaux, est fixée à 9 mètres, hors éléments techniques particulier (cheminée, garde-corps...). De plus, la surélévation des constructions existantes qui conduiraient à la création de surfaces de plancher* supplémentaires est interdite.

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

1. Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.
2. L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc.) est interdit.
3. Les tuiles (ou autres matériaux de couleur rouge) sont proscrites, sauf dans le cas d'extension de bâtiments existants déjà couverts avec ce matériau.
4. Les toitures pourront être réalisées en matériaux couramment utilisés pour les bâtiments à usage industriel.

5. Clôtures

Pour rappel, l'article 20 des Dispositions générales du Règlement portant sur les « Clôtures » s'applique à tous les secteurs de la zone **UA**.

Le traitement des limites parcellaire respectera les dispositions suivantes.

En limite avec le domaine public :

En limite du domaine public les clôtures seront composées d'un grillage ou d'une grille soudée gris ou vert sapin. Elles pourront avoir un sous-bassement constitué d'une plaque de béton préfabriquée d'une hauteur maximale de 50 cm.

Pour atténuer la présence des clôtures, elles pourront être accompagnées de végétaux (haie ou arbustes plantés ponctuellement)

En limite avec le domaine public, la clôture aura une hauteur maximale de 2 mètres. Pour des exigences de sécurité dûment justifiées, la clôture pourra atteindre une hauteur plus importante, 3 mètres maximum.

En limite séparative, la clôture aura une hauteur maximale de 2 mètres. Pour des exigences de sécurité dûment justifiées, la clôture pourra atteindre une hauteur plus importante, 3 mètres maximum.

En limite avec les zones **A** et **N**, la clôture sera obligatoirement doublée d'une haie de type bocager.

6. Dans les ensembles de construction ou nouveaux lotissements*, le type de clôture devra faire l'objet d'un projet précis inséré au plan d'aménagement de la zone ou au règlement du lotissement*.

Article UA 9 Réalisation d'aires de stationnement

Pour rappel, l'article 24 des Dispositions générales du Règlement portant sur le « *Stationnement* » s'applique à tous les secteurs de la zone **UA**.

Le stationnement des véhicules et des deux roues doit correspondre aux besoins nécessités par la fréquentation des constructions ou installations. Il doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. Le fractionnement des aires de stationnement par de la végétation pourra être demandé, notamment en fonction des surfaces concernées et de leur impact visuel.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes, sachant que le nombre de places de stationnement résultant de ce calcul sera arrondi à l'unité la plus proche.

1. « Logement »

2 places de stationnement par logement devront être créées sur la propriété, garage compris.

2. « Bureau » et « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »

Un nombre de places de stationnement équivalant à **1** place par tranche complète de 30 m² de surface de plancher* de construction, majoré d'une place par tranche de 200 m² de surface de plancher* afin de faciliter le stationnement des visiteurs.

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

3. « Industrie », « entrepôts » et « commerce de gros »

1 place de stationnement par tranche complète de 60 m² de surface de plancher* de construction.

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

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

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

4. « Artisanat et commerce de détail »

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

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

5. « Restauration » et « hébergement hôtelier et touristique »

1 place de stationnement par chambre.

1 place de stationnement par tranche complète de 10 m² surface de plancher* de salle de restaurant.

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

6. « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »

1 place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface de plancher* de construction.

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

7. « Autres équipements recevant du public »

1 place pour 10 personnes accueillies. L'effectif pris en compte sera l'effectif déclaré et calculé selon la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP).

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

8. Autres constructions

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.

9. Modalités d'application

- Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont fixées à 5 m x 2,40 m, qu'elle soit réalisée à l'intérieur d'un bâtiment ou à l'extérieur.
- 1 place de stationnement adaptée aux personnes à mobilité réduite doit avoir pour dimensions minimales 5 m x 3,30 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, facilement accessible et ayant une surface de 1,5 m² par place exigée, soit l'aménagement d'un emplacement de plain-pied, couvert ou non, équipé d'un nombre de dispositifs suffisant pour attacher autant de deux roues que de places requises.
- Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement, qui pourront être plus élevés que 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.

Article UA 10 **Espaces libres et plantations****1 Secteurs UAa, UAb et UAd**

1.1. Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 10 % par rapport à la surface de l'unité foncière.

Ces 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. En particulier, les plantes classées en priorité n°1 au tableau des plantes invasives sont interdites.

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les espaces libres situés dans les fonds de parcelles doivent être végétalisés (plantations herbacées, arbustives ou arborées en pleine terre) de manière à créer un espace de

transition avec les parcelles voisines. Dans ces espaces, l'aménagement prend en compte les arbres existants pour assurer une transition végétale avec les parcelles contiguës.

- 1.2. Les aires de stationnement des véhicules automobiles de plus de 12 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et doivent comporter un arbre pour 6 emplacements de stationnement en aérien. Ces aires sont accompagnées de haies ou plantes arbustives. Les parcs de stationnement sur dalle feront également l'objet d'un traitement paysager sans exigence de plantation d'arbre. L'utilisation de revêtements alvéolaires est encouragée.

2 **Secteur UAc**

- 2.1. Il n'est pas fixé de règle concernant la surface minimale d'espaces verts à réaliser.

Les espaces libres situés dans les fonds de parcelles doivent être végétalisés (plantations herbacées, arbustives ou arborées en pleine terre) de manière à créer un espace de transition avec les parcelles voisines. Dans ces espaces, l'aménagement prend en compte les arbres existants pour assurer une transition végétale avec les parcelles contiguës.

- 2.2. Les aires de stationnement des véhicules automobiles de plus de 12 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et doivent comporter un arbre pour 6 emplacements de stationnement en aérien. Ces aires sont accompagnées de haies ou plantes arbustives. Les parcs de stationnement sur dalle feront également l'objet d'un traitement paysager sans exigence de plantation d'arbre. L'utilisation de revêtements alvéolaires est encouragée.

Article UA 11 Performances énergétiques et environnementales

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

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

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

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

Section III - Equipement et réseaux

Article UA 12 Accès et voirie

1. **Accès**

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles 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.

2. **Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des

constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies nouvelles publiques ou privées, au-delà d'une longueur supérieure à 50 mètres, se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UA 13 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

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

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

Les eaux résiduaires des établissements industriels et artisanaux, ainsi que les eaux et matières usées de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doivent être évacuées par des canalisations raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement, telles que les eaux de refroidissement.

Le cas échéant, le rejet au réseau public des eaux résiduaires des établissements industriels ou artisanaux peut être subordonné à un prétraitement approprié.

Dans tous les cas, les constructions et aménagements devront respecter les dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées de la Commune de Redon, figurant dans les Annexes sanitaires du PLU.

2.2 Eaux pluviales

Tout projet de construction ou d'aménagement à réaliser sur un terrain doit obligatoirement respecter les prescriptions du zonage des eaux pluviales de la Commune de Redon, figurant dans les Annexes sanitaires du PLU.

3. 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 le permettent.

Article UA 14 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UF

ZONE UF

Nota

La zone **UF** est une zone correspondant aux emprises ferroviaires.

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 de ses documents graphiques.

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

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

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1 Les constructions liées à l'« *artisanat ou au commerce de détail* », sauf celles autorisées à l'article UF 2.
- 2 Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, quelle qu'en soit la capacité, ainsi que l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, isolées ou non, quelle qu'en soit la durée.
- 3 Les exploitations de mines et de carrières.

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

- 1 Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.
- 2 Les constructions, installations et dépôts réalisés par tout opérateur ou toute entreprise du secteur ferroviaire, par toute entreprise autorisée à proposer des services ou des prestations dans le domaine du transport ferroviaire, ainsi que par toute entreprise dont l'activité nécessite la proximité des voies ferrées (entreposage, stockage, conditionnement de marchandises...).
- 3 **A l'intérieur du « *périmètre de centralité commerciale* »** figurant au Plan de zonage, les constructions liées à l'« *artisanat et au commerce de détail* » sont autorisées.
- 4 **A l'extérieur du « *périmètre de centralité commerciale* »** figurant au Plan de zonage, l'extension des constructions liées à l'« *artisanat ou au commerce de détail* » existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée, sous réserve de ne pas augmenter de plus de 30% la surface de vente existante à la date d'approbation du PLU.
- 5 Les aires de stationnement.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Les constructions se feront soit à l'alignement sur voie, soit avec un recul de 2 mètres minimum, sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques du PLU qui se substitue à la présente règle.

Règles alternatives

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas l'alignement ou le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement du bâti existant.

Article UF 4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Règles alternatives

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

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

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article UF 6 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol*.

Article UF 7 Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle de hauteur.

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

1. Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement.
2. L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc.) est interdit.
3. Les tuiles (ou autres matériaux de couleur rouge) sont proscrites, sauf dans le cas d'extension de bâtiments existants déjà couverts avec ce matériau.
4. Les toitures peuvent être réalisées en matériaux couramment utilisés pour les bâtiments à usage industriel.
5. **Clôtures**

Pour rappel, l'article 20 des Dispositions générales du Règlement portant sur les « *Clôtures* » s'applique à l'ensemble de la zone **UF**.

Elles seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité.

La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2,50 mètres.

Les clôtures ne pourront comporter à leur base qu'une seule plaque de béton préfabriquée d'une hauteur maximale de 0,50 mètre.

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

Article UF 9 Réalisation d'aires de stationnement

Pour rappel, l'article 24 des Dispositions générales du Règlement portant sur le « *Stationnement* » s'applique à l'ensemble de la zone **UF**.

Le stationnement des véhicules et des deux roues doit correspondre aux besoins nécessités par la fréquentation des constructions ou installations. Il doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. Le fractionnement des parkings par de la végétation pourra être demandé, notamment en fonction des surfaces concernées et de leur impact visuel.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes, sachant que le nombre de places de stationnement résultant de ce calcul sera arrondi à l'unité la plus proche :

1. « Industrie » et « entrepôt »

1 place de stationnement par tranche complète de 60 m² de surface de plancher* de construction.

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

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

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

2. « Bureau » et « équipements d'intérêt collectif et services publics »

1 place de stationnement par tranche complète de 45 m² de surface de plancher* de construction.

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

3. « Commerce et activité de service » sauf « restauration »

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...).

4. « Restauration »

1 place de stationnement par tranche complète de 15 m² de surface de plancher* de salle de restaurant. Toutefois, il ne sera pas exigé de place de stationnement pour la première tranche de 15 m² de surface de plancher créée.

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

5. Autres constructions

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

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

6. Modalités d'application

- Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont fixées à 5 m x 2,40 m, qu'elle soit réalisée à l'intérieur d'un bâtiment ou à l'extérieur.
- 1 place de stationnement adaptée aux personnes à mobilité réduite doit avoir pour dimensions minimales 5 m x 3,30 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, facilement accessible et ayant une surface de 1,5 m² par place exigée, soit l'aménagement d'un emplacement de plain-pied, couvert ou non, équipé d'un nombre de dispositifs suffisant pour attacher autant de deux roues que de places requises.
- Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en

stationnement, qui pourront être plus élevés que 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).

Article UF 10 Espaces libres et plantations

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

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. En particulier, les plantes classées en priorité n°1 au tableau des plantes invasives sont interdites.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles de plus de 12 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et doivent comporter un arbre pour 6 emplacements de stationnement en aérien. Ces aires sont accompagnées de haies ou plantes arbustives. Les parcs de stationnement sur dalle feront également l'objet d'un traitement paysager sans exigence de plantation d'arbre. L'utilisation de revêtements alvéolaires est encouragée.

Article UF 11 Performances énergétiques et environnementales

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

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

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

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

Section III - Equipement et réseaux

Article UF 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 l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles 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.

2. Voirie

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

Lorsque les voies nouvelles, au-delà d'une longueur de 50 mètres, se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UF 13 **Desserte par les réseaux**

1. Eau potable

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

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

Les eaux et matières usées de toute construction ou installation nouvelle et les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement, telles que les eaux de refroidissement.

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

Dans tous les cas, les constructions et aménagements devront respecter les dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées de la Commune de Redon, figurant dans les Annexes sanitaires du PLU.

2.2 Eaux pluviales

Tout projet de construction ou d'aménagement à réaliser sur un terrain doit obligatoirement respecter les prescriptions du zonage des eaux pluviales de la Commune de Redon, figurant dans les Annexes sanitaires du PLU.

3. 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 le permettent.

Article UF 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 en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UM

ZONE UM

Nota

La zone **UM** est une zone correspondant à des grands équipements, publics ou privés, qui possèdent des caractéristiques spécifiques en termes de composition urbaine (implantation, gabarit...) et qui, de ce fait, nécessitent un règlement différent de celui des zones d'habitat environnantes.

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 de ses documents graphiques.

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

Article UM 1 **Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, quelle qu'en soit la capacité, ainsi que l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, isolées ou non, quelle qu'en soit la durée.
2. Les exploitations de mines et carrières.
3. Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public, les dépôts de véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la capacité.

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

1. Le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement d'un « *établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale* », qu'il s'agisse d'une construction neuve ou du changement de destination d'un bâtiment existant.
2. Les affouillements et les exhaussements du sol visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient liés à des travaux de construction, de réalisation d'aires de stationnement, d'aménagement public urbain, de fouilles archéologiques, de renforcement de la défense incendie, de régulation des eaux pluviales ou de création d'ouvrages techniques relevant de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* ».

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Les constructions se feront soit à l'alignement, soit avec un recul de 3 mètres minimum, sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques du PLU qui se substitue à la présente règle.

Règle alternative

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas l'alignement ou le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement du bâti existant.

Article UM 4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles doivent être édifiées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à cette limite.

Règle alternative

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement du bâti existant.

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

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article UM 6 Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol*.

Article UM 7 Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle de hauteur.

Article UM 8 Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

1. Aspect extérieur

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

La qualité architecturale 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.

Les matériaux contemporains de qualité sont autorisés, sous réserve d'être explicitement mentionnés dans le projet.

Les projets proposant des apports techniques au plan énergétique ou environnemental sont encouragés.

Les constructions en bois sont autorisées.

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

2. Toitures

Les châssis de toit devront être encastrés dans la toiture, sans saillies, et leur nombre pourra être limité.

La pose des châssis de toit et des capteurs solaires sur toiture devra être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame et du rythme des ouvertures de la façade. La multiplicité des dimensions et des implantations sur la toiture sera à éviter.

Les toitures végétalisées sont admises.

Les tuiles (ou autres matériaux de couleur rouge) sont proscrites, sauf dans le cas d'extension de bâtiments existants déjà couverts avec ce matériau.

3. Clôtures

Pour rappel, l'article 20 des Dispositions générales du Règlement portant sur les « *Clôtures* » s'applique à l'ensemble de la zone **UM**.

Les clôtures, seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité.

La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 mètre.

Les clôtures ne pourront comporter à leur base qu'une seule plaque de béton préfabriquée d'une hauteur maximale de 0,50 mètre.

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

Article UM 9 Réalisation d'aires de stationnement

Pour rappel, l'article 24 des Dispositions générales du Règlement portant sur le « *Stationnement* » s'applique à l'ensemble de la zone **UM**.

Le stationnement des véhicules et des deux roues doit correspondre aux besoins nécessités par la fréquentation des constructions ou installations. Il doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. Le fractionnement des parkings par de la végétation pourra être demandé, notamment en fonction des surfaces concernées et de leur impact visuel.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes, sachant que le nombre de places de stationnement résultant de ce calcul sera arrondi à l'unité la plus proche :

1. « Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » et les « autres équipements recevant du public »

1 place pour 10 personnes accueillies. L'effectif pris en compte sera l'effectif déclaré et calculé selon la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP).

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

2. Autres constructions

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.

3. Modalités d'application

- Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont fixées à 5 m x 2,40 m, qu'elle soit réalisée à l'intérieur d'un bâtiment ou à l'extérieur.
- 1 place de stationnement adaptée aux personnes à mobilité réduite doit avoir pour dimensions minimales 5 m x 3,30 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, 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.

Pour les établissements scolaires, 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.

- Toute place de stationnement pour véhicules ou pour deux roues supprimée lors d'un projet de construction ou d'extension devra être recréée dans l'emprise foncière de la construction.
- 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 plus élevés que 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.

Article UM 10 Espaces libres et plantations

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

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. En particulier, les plantes classées en priorité n°1 au tableau des plantes invasives sont interdites.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles de plus de 12 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et doivent comporter un arbre pour 6 emplacements de stationnement en aérien. Ces aires sont accompagnées de haies ou plantes arbustives. Les parcs de stationnement sur dalle feront également l'objet d'un traitement paysager sans exigence de plantation d'arbre. L'utilisation de revêtements alvéolaires est encouragée.

Article UM 11 Performances énergétiques et environnementales

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

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

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

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

Section III - Equipement et réseaux

Article UM 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 l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles 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.

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.

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

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

2. Assainissement**2.1 Eaux usées**

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

Dans tous les cas, les constructions et aménagements devront respecter les dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées de la Commune de Redon, figurant dans les Annexes sanitaires du PLU.

2.2 Eaux pluviales

Tout projet de construction ou d'aménagement à réaliser sur un terrain doit obligatoirement respecter les prescriptions du zonage des eaux pluviales de la Commune de Redon, figurant dans les Annexes sanitaires du PLU.

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

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Article UM 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 en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UL

ZONE UL

Nota

La zone **UL** constitue un espace accueillant des équipements de sport, de plein air et de loisirs, tels que stade, salle de sports, courts de tennis...

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 de ses documents graphiques.

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

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

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

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

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

1. Les parcs d'attraction, les parcs paysagers, les aires de jeux et de sports.
2. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux installations admises dans la zone, ainsi qu'aux équipements et ouvrages techniques relevant de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* ».
3. Les aires de stationnement.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Les constructions devront être implantées à 3 mètres au moins de l'alignement, sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques du PLU qui se substitue à la présente règle.

Règle alternative

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement du bâti existant.

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

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles doivent être édifiées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à cette limite.

Règle alternative

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement du bâti existant.

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

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapports aux autres sur une même propriété.

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

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

Article UL 7 **Hauteur des constructions**

Il n'est pas fixé de hauteur.

Article UL 8 Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

1. Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les projets proposant des apports techniques au plan énergétique ou environnemental sont encouragés.

Les constructions en bois sont autorisées.

2. L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc.) est interdit.
3. Les tuiles (ou autres matériaux de couleur rouge) sont proscrites, sauf dans le cas d'extension de bâtiments existants déjà couverts avec ce matériau.
4. Les toitures peuvent être réalisées en matériaux couramment utilisés pour les bâtiments et les équipements sportifs et de loisirs. Les toitures végétalisées sont également admises.

5. Clôtures

Pour rappel, l'article 20 des Dispositions générales du Règlement portant sur les « Clôtures » s'applique à l'ensemble de la zone **UL**.

Elles seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité.

Les clôtures ne pourront comporter à leur base qu'une seule plaque de béton préfabriquée d'une hauteur maximale de 0,50 mètre.

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

Article UL 9 Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules et des deux roues devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement devra être en rapport avec la capacité d'accueil des constructions ou des installations.

Pour tout projet, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement.

Article UL 10 Espaces libres et plantations

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

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. En particulier, les plantes classées en priorité n°1 au tableau des plantes invasives sont interdites.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles de plus de 12 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et doivent comporter un arbre pour 6 emplacements de stationnement en aérien. Ces aires sont accompagnées de haies ou plantes arbustives. Les parcs de stationnement sur dalle feront également l'objet d'un traitement paysager sans exigence de plantation d'arbre. L'utilisation de revêtements alvéolaires est encouragée.

Article UL 11 Performances énergétiques et environnementales

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

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

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

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

Section III - Equipement et réseaux

Article UL 12 Accès et voirie

1. Accès

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles 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.

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.

Article UL 13 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

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

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif ou, à défaut, par un dispositif d'assainissement autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

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

Dans tous les cas, les constructions et aménagements devront respecter les dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées de la Commune de Redon, figurant dans les Annexes sanitaires du PLU.

2.2 Eaux pluviales

Tout projet de construction ou d'aménagement à réaliser sur un terrain doit obligatoirement respecter les prescriptions du zonage des eaux pluviales de la Commune de Redon, figurant dans les Annexes sanitaires du PLU.

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

L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Article UL 14 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UP

ZONE UP

Nota

La zone **UP** est une zone urbaine équipée correspondant aux secteurs ayant vocation à muter dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble.

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 de ses documents graphiques.

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 autorisées ou non, ou soumises à conditions :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non
	Exploitation forestière	Non
Habitation	Logement	Sous conditions
	Hébergement	Oui
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Sous conditions
	Restauration	Oui
	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 et installations qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations.
2. Les constructions liées à l'« *artisanat ou au commerce de détail* », sauf celles autorisées à l'article UP 2.
3. Les « *entrepôts* », « *industries* » et « *commerces de gros* » nouveaux.
4. Les exploitations de mines et de carrières.
5. Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, quelle qu'en soit la capacité, ainsi que l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, isolées ou non, quelle qu'en soit la durée.
6. Le stationnement et l'installation de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
7. Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public, les dépôts de véhicules, ainsi que les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la capacité.
8. Les affouillements et exhaussements du sol visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du Code de l'Urbanisme, excepté s'ils sont liés à des travaux de construction, de réalisation d'aires de stationnement, d'aménagement publics urbains, de fouilles archéologiques, de renforcement de la défense incendie, de régulation des eaux pluviales ou d'ouvrages techniques relevant de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* ».
9. Dans les secteurs figurant au Plan de zonage du PLU au titre de « *Secteur en attente de projet (L. 151-41-5° du Code de l'Urbanisme)* » dans l'attente de validation d'un projet, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 10 m² de surface de plancher*. Cette servitude est levée au plus tard 5 ans après la date d'approbation du PLU.

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 :

1. Peuvent être autorisés, sous réserve qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage l'agrandissement ou la transformation des établissements ou installations existants dont la création est interdite dans la présente zone, notamment s'il en résulte une amélioration pour leur environnement.
2. Les aires de sports, de jeux et de stationnement ouvertes au public, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
3. La construction d'immeubles de logements est conditionnée au respect du règlement sanitaire départemental en vigueur, notamment en ce qui concerne la création obligatoire d'un local destiné au stockage des déchets ménagers.
4. **A l'intérieur du « *périmètre de centralité commerciale* »** figurant au Plan de zonage, les constructions liées à l'« *artisanat et au commerce de détail* » sont autorisées.
5. **A l'extérieur du « *périmètre de centralité commerciale* »** figurant au Plan de zonage, l'extension des constructions liées à l'« *artisanat ou au commerce de détail* » existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée, sous réserve de ne pas augmenter de plus de 30% la surface de vente existante à la date d'approbation du PLU.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques.

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

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

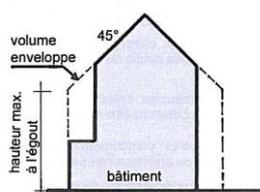
Article UP 6 **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les constructions annexes*, ne pourra excéder 70% de la surface du terrain.

Article UP 7 **Hauteur des constructions**

La hauteur maximale* des constructions est mesurée du terrain naturel à l'égout du toit, sans inclure la hauteur des toitures. Celles-ci doivent 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 (voir schéma du "volume enveloppe" ci-contre), à l'exception des lucarnes, cheminées et saillies traditionnelles.

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale* est calculée du terrain* naturel au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade (acrotère).



L'attique* est autorisé dans la mesure où ce niveau s'inscrit dans le "volume enveloppe" défini ci-dessus. Il est toutefois précisé que l'attique est considéré comme formant un étage droit*.

Lorsque la voie ou le terrain* est en pente, les façades du bâtiment à édifier sont divisées en section qui ne peuvent dépasser 20 mètres de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise au point milieu de chacune d'elles.

Dans le respect des règles définies ci-dessus, la hauteur maximale* des constructions ne pourra dépasser les caractéristiques suivantes :

Nombre d'étages	R + 4 + combles ou R + 4 + attique
Hauteur maximale à l'égout du toit	15 m
Hauteur maximale à l'acrotère	15,5 m

Il pourra être autorisé ou imposé jusqu'à 1 mètre de dépassement de la hauteur* maximale pour :

- assurer une continuité des hauteurs entre la construction et les bâtiments voisins existants ;
- permettre l'adaptation du bâti dans le cas d'un terrain* en pente.

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les caractéristiques figurant dans le tableau ci-dessus, à condition que la hauteur du projet d'extension ne crée aucune émergence par rapport au volume de la construction existante.

La construction ou l'installation de tout élément technique (éolienne, pylône...) dans un secteur repéré au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme sur le Plan de zonage du PLU comme « *Unité paysagère à protéger* », ne doit pas dépasser 10 mètres de hauteur.

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

Pour rappel, l'article 20 des Dispositions générales du Règlement portant sur les « *Clôtures* » s'applique à l'ensemble de la zone **UP**.

1. Aspect extérieur

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.

La qualité architecturale 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.

Les concepteurs devront porter une attention particulière à l'adaptation des constructions au terrain naturel, notamment lorsque le terrain d'assiette du projet est en pente. Ainsi, les constructions devront être conçues de manière à s'adapter au relief existant en générant le moins possible de remblais ou de déblais.

Les matériaux contemporains de qualité sont autorisés, sous réserve d'être explicitement mentionnés dans le projet.

Les projets proposant des apports techniques au plan énergétique ou environnemental sont encouragés.

Les constructions en bois sont autorisées.

En cas de rénovation, extension, surélévation ou aménagement d'une construction existante, les projets devront être particulièrement soignés en ce qui concerne les proportions et les matériaux employés afin de permettre la meilleure insertion possible dans leur environnement bâti.

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

2. Toitures

Les châssis de toit devront être encastrés dans la toiture, sans saillies, et leur nombre pourra être limité.

La pose des châssis de toit et des capteurs solaires sur toiture devra être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame et du rythme des ouvertures de la façade. La multiplicité des dimensions et des implantations sur la toiture sera à éviter.

Les toitures végétalisées sont admises.

Les tuiles (ou autres matériaux de couleur rouge) sont proscrites, sauf dans le cas d'extension de bâtiments existants déjà couverts avec ce matériau.

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

Pour rappel, l'article 24 des Dispositions générales du Règlement portant sur le « Stationnement » s'applique à l'ensemble de la zone **UP**.

Le stationnement des véhicules et des deux roues doit correspondre aux besoins nécessités par la fréquentation des constructions ou installations. Il doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. Le fractionnement des parkings par de la végétation pourra être demandé, notamment en fonction des surfaces concernées et de leur impact visuel.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes, sachant que le nombre de places de stationnement résultant de ce calcul sera arrondi à l'unité la plus proche :

1. « Logement »

Pour chaque construction destinée à du logement, la règle qui suit s'applique de manière cumulative :

- Pour le 1^{er} logement créé, **2** places de stationnement.
- Du 2^{ème} au 10^{ème} logement créé, **1,5** place de stationnement par logement.
- Pour chaque logement supplémentaire créé, **1** place de stationnement par logement.

Pour toutes les constructions nouvelles, il sera également exigé **1** emplacement pour deux-roues par logement créé.

2. « Bureau » et « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »

1 place de stationnement par tranche complète de 45 m² de surface de plancher* de construction.

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

Ces règles s'appliqueront uniquement pour les constructions nouvelles. En revanche, elles ne s'appliqueront pas en cas de changement de destination de locaux existants.

3. « Industrie », « entrepôt » et « commerce de gros »

1 place de stationnement par tranche complète de 60 m² de surface de plancher* de construction.

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place par 200 m² de surface de plancher*, si la densité d'occupation des locaux industriels ou d'entrepôt ou de commerce de gros à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m² de surface de plancher*.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

4. « Artisanat et 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...).

Ces règles s'appliqueront uniquement pour les constructions nouvelles. En revanche, elles ne s'appliqueront pas en cas de changement de destination de locaux existants.

5. « Restauration » et « hébergement hôtelier et touristique »

1 place de stationnement par chambre.

1 place de stationnement par tranche complète de 15 m² de surface de plancher* de salle de restaurant. Toutefois, il ne sera pas exigé de place de stationnement pour la première tranche de 15 m² de surface de plancher créée.

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

Ces règles s'appliqueront uniquement pour les constructions nouvelles. En revanche, elles ne s'appliqueront pas en cas de changement de destination de locaux existants.

6. « Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »

1 place pour 10 personnes accueillies. L'effectif pris en compte sera l'effectif déclaré et calculé selon la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP).

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

7. « Hébergement »

1 place de stationnement pour 2 lits.

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

8. « Cinéma », « salles d'art et de spectacle », « autres équipements recevant du public »

1 place pour 10 personnes accueillies. L'effectif pris en compte sera l'effectif déclaré et calculé selon la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP).

En fonction de la nature des constructions (notamment pour les établissements à vocation culturelle et de loisirs présentant un intérêt pour l'animation de la vie urbaine), il pourra être exigé un nombre de places de stationnement inférieur à celui qui aurait été calculé avec la règle ci-dessus.

Il sera notamment tenu compte, en fonction des jours et des heures d'ouverture auxquels l'établissement reçoit le plus grand nombre de personnes, des possibilités d'utilisation des places publiques de stationnement existantes.

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

9. « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »

1 place de stationnement par tranche complète de 45 m² de surface de plancher* de construction.

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

Ces règles s'appliqueront uniquement pour les constructions nouvelles. En revanche, elles ne s'appliqueront pas en cas de changement de destination de locaux existants.

10. Autres constructions

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 2,40 m, qu'elle soit réalisée à l'intérieur d'un bâtiment ou à l'extérieur.
- 1 place de stationnement adaptée aux personnes à mobilité réduite doit avoir pour dimensions minimales 5 m x 3,30 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, 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 comportant plus de 4 logements, 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 plus élevés que 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.

Article UP 10 Espaces libres et plantations

1. Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 10 % par rapport à la surface de l'unité foncière.

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. En particulier, les plantes classées en priorité n°1 au tableau des plantes invasives sont interdites.

Les espaces libres situés dans les fonds de parcelles doivent être végétalisés (plantations herbacées, arbustives ou arborées en pleine terre) de manière à créer un espace de transition avec les parcelles voisines. Dans ces espaces, l'aménagement prend en compte les arbres existants pour assurer une transition végétale avec les parcelles contiguës.

2. Les aires de stationnement des véhicules automobiles de plus de 12 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et doivent comporter un arbre pour 6 emplacements de stationnement en aérien. Ces aires sont accompagnées de haies ou plantes arbustives. Les parcs de stationnement sur dalle feront également l'objet d'un traitement paysager sans exigence de plantation d'arbre. L'utilisation de revêtements alvéolaires est encouragée.

Article UP 11 Performances énergétiques et environnementales

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

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

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

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 l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles 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.

2. Voirie

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

Les voies nouvelles publiques ou privées en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UP 13 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

Toute construction* ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, 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 d'assainissement collectif ou, à défaut, par un dispositif d'assainissement autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

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

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires des établissements industriels ou artisanaux peut être subordonné à un traitement préalable.

Dans tous les cas, les constructions et aménagements devront respecter les dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées de la Commune de Redon, figurant dans les Annexes sanitaires du PLU.

2.4 Eaux pluviales

Tout projet de construction ou d'aménagement à réaliser sur un terrain doit obligatoirement respecter les prescriptions du zonage des eaux pluviales de la Commune de Redon, figurant dans les Annexes sanitaires du PLU.

3. 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 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 en fibre optique, 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** comprend le secteur **1AUL** (dédié aux activités de sports, de plein air et de loisirs).

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 secteur concerné, afin de favoriser un développement cohérent et équilibré de la commune.

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 relatives à l'occupation ou à l'utilisation du sol applicables dans chaque secteur classé en zone **1AU** sont celles de la zone urbaine affectée du même indice (exemple : 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 de ses documents graphiques.

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 types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits sont ceux de la zone **U** affectée du même indice (1AUL ⇔ UL).

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

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés sont ceux de la zone **U** affectée du même indice (1AUL ⇔ UL).

Les affouillements et exhaussements du sol, quelle que soit leur profondeur ou leur hauteur, à condition qu'ils soient nécessaires aux opérations d'aménagement, constructions et installations admises dans la zone ou qu'ils soient liés à des travaux de fouilles archéologiques, de renforcement de la défense incendie ou de régulation des eaux pluviales.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Articles 1AU 3 à 1AU 11

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

Section III - Equipement et réseaux

Articles 1AU 12 à 1AU 14

Les règles relatives aux équipements et réseaux sont celles de la zone **U** affectée du même indice (1AUL ⇔ UL).

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE 1AUZ

ZONE 1AUZ

Nota

La zone **1AUZ** est une zone en cours d'équipement, située entre la route de Rennes, la rue de la Touche et le village de la Gaudinaie, destinée à être urbanisée de façon organisée sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Il s'agit d'une procédure d'aménagement qui contribue à un développement urbain cohérent et équilibré de la commune.

La Zone d'Aménagement Concerté, dénommée ZAC du "Châtel - Haut Pâtis", a été créée par délibération du Conseil Municipal de Redon en date du 2 juin 2006.

L'opération, à vocation principale d'habitat, prévoit la construction d'environ 400 logements au total, ainsi que la création de locaux d'activités (commerces, bureaux, services, professions libérales...) et d'équipement(s) public(s) de proximité.

Les logements seront de typologie variée : logements collectifs et semi-collectifs, logements individuels groupés et maisons individuelles (lots libres).

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 de ses documents graphiques.

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

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

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations et occupations du sol sans rapport avec la vocation de la zone ou non prévues dans le programme global des constructions à réaliser dans la ZAC du "Châtel - Haut Pâtis".
2. Les établissements et installations qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
3. L'aménagement de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la capacité.
4. Les affouillements et les exhaussements du sol visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du Code de l'Urbanisme, excepté s'ils sont liés à des travaux de construction, de réalisation d'aires de stationnement, d'aménagement public urbain, de fouilles archéologiques, de renforcement de la défense incendie, de régulation des eaux pluviales ou d'ouvrages techniques relevant de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* ».
5. Les exploitations de mines et de carrières.

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

1. Les constructions, installations et occupations du sol prévues dans le programme global des constructions et le programme des équipements publics à réaliser dans la ZAC du "Châtel - Haut Pâtis".

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUZ 3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

1. Voies routières publiques et privées :

La présente règle s'applique à toutes les voies routières, publiques ou privées, créées dans la ZAC du Châtel - Haut Pâtis.

L'emprise des voies comprend la chaussée, les trottoirs ou esplanades pour piétons, les pistes cyclables, les stationnements, ainsi que les bandes d'espaces verts et noues paysagères qui longent les voiries.

- 1.1** Les constructions devront être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul de 1,50 mètre minimum par rapport à la limite d'emprise des voies.

Si la construction est édifiée à l'alignement, des retraits ponctuels de 2 mètres maximum par rapport à l'alignement de la voie pourront être autorisés afin de créer un rythme sur la façade du bâtiment. Dans ce cas, le linéaire total des retraits sera au plus égal au tiers de la longueur de la façade.

- 1.2** La présente règle ne s'applique pas aux parcelles en "drapeau", dont la largeur de façade sur rue est inférieure ou égale à 6,50 mètres (largeur correspondant à l'accès du terrain). Dans ce cas, seules les règles définies à l'article 1AUZ 4 sont applicables.

2. Chemins piétonniers, voies cyclables et espaces verts publics :

La présente règle s'applique à toutes les liaisons douces (chemins piétonniers et voies cyclables ou mixtes piétons / cycles) créées dans la ZAC du Châtel - Haut Pâtis.

L'emprise des liaisons douces comprend le cheminement pour piétons et/ou cycles, ainsi que les bandes d'espaces verts et noues paysagères qui longent le cheminement.

La présente règle s'applique également aux espaces verts publics et aires de jeux réalisés par l'aménageur, y compris l'espace public principal (coulée verte) créé au sein de la ZAC.

Les constructions devront s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul de 1,50 mètre minimum par rapport à la limite d'emprise des liaisons douces et des espaces verts publics.

Article 1AUZ 4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 Par rapport aux limites latérales

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite latérale, elles doivent être édifiées à une distance minimale de 2 mètres par rapport à cette limite.

2 Par rapport aux fonds de parcelles

2.1 Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite de fond de parcelle.

2.2 Une construction annexe* d'une emprise au sol* maximale de 50 m² pourra être autorisée sur la limite de fond de parcelle*, à condition que la hauteur au faîtage ou à l'acrotère n'excède pas 3,50 mètres.

Un dépassement de la hauteur au faîtage pourra être autorisé, sans toutefois excéder 5 mètres, pour permettre la réalisation d'une toiture à deux versants symétriques, dont la pente minimale sera de 30°.

Article 1AUZ 5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 1AUZ 6 Emprise au sol des constructions

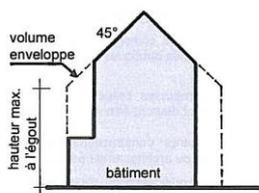
L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les constructions annexes*, ne pourra pas excéder 80 % de la surface du terrain.

Toutefois, pour les terrains affectés exclusivement à la construction de garages formant un bâtiment-îlot* (c'est le cas notamment des garages associés à des habitations mais implantés sur une autre parcelle que celle supportant le logement), l'emprise au sol des constructions pourra atteindre 100 % de la surface du terrain.

Article 1AUZ 7 Hauteur des constructions

La hauteur maximale* des constructions est mesurée du terrain naturel à l'égout du toit, sans inclure la hauteur des toitures. Celles-ci doivent 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 (voir schéma du "volume enveloppe" ci-contre), à l'exception des lucarnes, cheminées et saillies traditionnelles.

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur maximale* est calculée du terrain naturel au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade (acrotère).



L'attique* est autorisé dans la mesure où ce niveau s'inscrit dans le "volume enveloppe" défini ci-dessus. Il est toutefois précisé que l'attique est considéré comme formant un étage droit*.

Lorsque la voie ou le terrain est en pente, les façades du bâtiment à édifier sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 mètres de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise au point milieu de chacune d'elles.

Dans le respect des règles définies ci-dessus, la hauteur maximale* des constructions ne pourra dépasser les caractéristiques suivantes :

- Nombre de niveaux : R + 4
- Hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère : 15 mètres

Article 1AUZ 8 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1. Aspect extérieur

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.

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.

Les concepteurs devront porter une attention particulière à l'adaptation des constructions au terrain naturel, notamment lorsque le terrain d'assiette du projet est en pente. Ainsi, les constructions devront être conçues de manière à s'adapter au relief existant en générant le moins possible de remblais ou de déblais.

Les constructions en bois sont autorisées.

Les projets proposant des apports techniques au plan énergétique ou environnemental sont encouragés.

Les matériaux contemporains de qualité sont autorisés, sous réserve d'être explicitement mentionnés dans le projet.

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

Une attention particulière devra être apportée aux constructions annexes* en ce qui concerne leur aspect extérieur afin qu'ils s'intègrent parfaitement dans leur environnement. Il conviendra de privilégier les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

2. Toitures

Les châssis de toit devront être encastrés dans la toiture, sans saillies, et leur nombre pourra être limité.

Les panneaux solaires sur les toitures sont autorisés.

La pose des châssis de toit et des capteurs solaires devra être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame et du rythme des ouvertures de la façade. La multiplicité des dimensions et des implantations sur la toiture est à éviter.

Outre l'ardoise (naturelle ou fibres-ciment), les matériaux de couverture de type zinc naturel ou prépatiné sont autorisés. Les toitures végétalisées sont également admises.

Les tuiles (ou autres matériaux de couleur rouge) sont proscrites.

3. Clôtures

Pour rappel, l'article 20 des Dispositions générales du Règlement portant sur les « Clôtures » s'applique à l'ensemble de la zone **1AUZ**.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

3.1 Pour les clôtures implantées en bordure des voies routières sont admis :

- les murets maçonnés et enduits en harmonie avec l'environnement bâti existant, traités avec un couronnement satisfaisant, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre ;
- les murs bahuts surmontés d'ouvrages (ferronnerie, bois, aluminium, PVC...), la hauteur totale de la clôture ne devant pas excéder 1,60 mètre ;
- les clôtures composées d'un grillage (souple, semi-rigide ou rigide) posé sur poteaux métalliques, de couleur verte ou gris anthracite, dont la hauteur ne devra pas excéder 1,60 mètre. Elles ne pourront comporter à leur base qu'une seule plaque de béton préfabriquée d'une hauteur maximale de 0,50 mètre. Les clôtures grillagées seront obligatoirement accompagnées d'une haie arbustive.

La hauteur et la nature des portails et portillons (matériau, forme, couleur) seront en harmonie avec celles des clôtures.

Les coffrets techniques et boîtes aux lettres devront être intégrés de manière harmonieuse soit dans le volume bâti, soit dans le mur de clôture. En l'absence de clôture, ces éléments devront être intégrés dans un édicule technique, tel qu'un muret maçonné ou une structure en bois, permettant un habillage des coffrets.

3.2 Pour les clôtures implantées en bordure des chemins piétonniers et des espaces verts publics sont admis :

- les murets maçonnés et enduits en harmonie avec l'environnement bâti existant, traités avec un couronnement satisfaisant, d'une hauteur maximale de 1,20 mètre ;
- les clôtures composées d'un grillage (souple, semi-rigide ou rigide) posé sur poteaux métalliques, de couleur verte ou gris anthracite, dont la hauteur ne devra pas excéder 1,60 mètre. Elles ne pourront comporter à leur base qu'une seule plaque de béton préfabriquée d'une hauteur maximale de 0,50 mètre. Les clôtures grillagées seront obligatoirement accompagnées d'une haie arbustive.

Les portillons donnant accès sur les cheminements piétonniers seront autorisés. En revanche, les portillons donnant accès sur les espaces verts publics seront interdits.

3.3 Pour les clôtures implantées en limites séparatives sont admis :

- les clôtures composées d'un grillage (souple, semi-rigide ou rigide) posé sur poteaux métalliques, de couleur verte ou gris anthracite, dont la hauteur ne devra pas excéder 1,80 mètre. Elles ne pourront comporter à leur base qu'une seule plaque de béton préfabriquée d'une hauteur maximale de 0,50 mètre. Les clôtures grillagées seront obligatoirement accompagnées d'une haie arbustive dont la hauteur ne devra pas dépasser 2 mètres ;
- lorsque la construction sera implantée en limite séparative, la clôture située dans le prolongement du pignon de l'habitation pourra, sur une longueur limitée à 5 mètres, être constituée de panneaux ou de palissades en bois ou en matériau composite de qualité, dont la hauteur ne devra pas excéder 2 mètres. La clôture pourra également être constituée d'un mur d'une hauteur maximale de 2 mètres, obligatoirement enduit dans un ton identique à celui de l'habitation.

Article 1AUZ 9 Réalisation d'aires de stationnement

Pour rappel, l'article 24 des Dispositions générales du Règlement portant sur le « Stationnement » s'applique à l'ensemble de la zone **1AUZ**.

Le stationnement des véhicules et des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée. Le fractionnement des parkings par de la végétation pourra être demandé, notamment en fonction des surfaces concernées et de leur impact visuel.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes, sachant que le nombre de places de stationnement résultant de ce calcul sera arrondi à l'unité la plus proche.

1 « Logement »

Pour chaque construction destinée à du logement, la règle qui suit s'applique de manière cumulative :

- Pour 1 logement créé, **2** places de stationnement.
- Du 2^{ème} au 10^{ème} logement créé, **1,5** place de stationnement par logement.
- Pour chaque logement supplémentaire créé, **1** place de stationnement par logement.

Pour toutes les constructions nouvelles, il sera également exigé **1** emplacement pour deux-roues par logement créé.

2 « Bureaux » et « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »

Un nombre de places de stationnement équivalant à **1** place par tranche de 30 m² de surface de plancher* de construction, majoré d'**1** place par tranche de 200 m² de surface de plancher* afin de faciliter le stationnement des visiteurs.

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

3 « Artisanat et commerce de détail »

1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher* affectée à la vente (hors réserves, locaux techniques...).

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

4 « Restauration » et « hébergement hôtelier et touristique »

- **1** place de stationnement par chambre,
- **1** place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher* de salle de restaurant.
- **1** emplacement pour deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher* de construction.

5 « Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », « cinéma », « salles d'art et de spectacle », « autres équipements recevant du public »

1 place pour 10 personnes accueillies. L'effectif pris en compte sera l'effectif déclaré et calculé selon la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP).

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

6 « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »

1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher* de construction.

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

7 Autres constructions

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.

8 Modalités d'application

- Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont fixées à 5 m x 2,40 m, qu'elle soit réalisée à l'intérieur d'un bâtiment ou à l'extérieur.
- 1 place de stationnement adaptée aux personnes à mobilité réduite doit avoir pour dimensions minimales 5 m x 3,30 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, 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 comportant plus de 4 logements, 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 plus élevés que 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.

Article 1AUZ 10 Espaces libres et plantations

1. Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 10 % par rapport à la surface du terrain d'assiette de l'opération.

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. En particulier, les plantes classées en priorité n°1 au tableau des plantes invasives sont interdites.

Les espaces libres situés dans les fonds de parcelles doivent être végétalisés (plantations herbacées, arbustives ou arborées en pleine terre) de manière à créer un espace de transition avec les parcelles voisines. Dans ces espaces, l'aménagement prend en compte les arbres existants pour assurer une transition végétale avec les parcelles contiguës.

2. Les aires de stationnement des véhicules automobiles de plus de 12 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et doivent comporter un arbre pour 6 emplacements de stationnement en aérien. Ces aires sont accompagnées de haies ou plantes arbustives. Les parcs de stationnement sur dalle feront également l'objet d'un traitement paysager sans exigence de plantation d'arbre. L'utilisation de revêtements alvéolaires est encouragée.

Article 1AUZ 11 Performances énergétiques et environnementales

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

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

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

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

Section III - Equipement et réseaux

Article 1AUZ 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 l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

Le permis de construire* peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour la sécurité des personnes utilisant ces accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte de l'emplacement et de la configuration des accès, mais aussi de la nature et de l'intensité de la circulation.

La délivrance du permis de construire* peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité publique mentionnées dans le paragraphe précédent.

2. Voirie

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

Lorsque les voies nouvelles publiques ou privées, au-delà d'une longueur supérieure à 50 mètres, se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules légers (véhicules de catégorie B tels que définis à l'article R. 221-4 du code de la route) puissent faire demi-tour.

Article 1AUZ 13 Desserte par les réseaux

1. Eau potable

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

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement créé par l'aménageur de la ZAC du « Châtel – haut Pâtis ».

Dans tous les cas, les constructions et aménagements devront respecter les dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées de la Commune de Redon, figurant dans les Annexes sanitaires du PLU.

2.2 Eaux pluviales

Le réseau d'assainissement des eaux pluviales à la charge de l'aménageur pourra être réalisé en surface par des techniques alternatives telles que noues, espaces verts creux ou chaussées réservoirs.

Quelle que soit la taille de l'unité foncière ou l'emprise au sol* de la construction envisagée, les eaux pluviales devront obligatoirement être collectées et traitées à la parcelle (terrain d'assiette du projet de construction).

La gestion des eaux pluviales à la parcelle devra prendre en compte l'épisode pluvieux décennal.

En deçà de cet épisode pluvieux de référence, l'évacuation des eaux pluviales de la parcelle vers le réseau public est interdite. C'est pourquoi le dispositif mis en place par le constructeur pour le traitement de ses eaux pluviales devra être dimensionné pour gérer un volume équivalent à 100 % de l'épisode pluvieux décennal.

Au-delà de l'épisode pluvieux de référence, une surverse vers le domaine public sera autorisée.

Chaque demande de permis de construire* devra contenir une note hydraulique, validée par l'aménageur de la ZAC, justifiant le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales prévus sur la parcelle en fonction des surfaces imperméabilisées. La note hydraulique devra également indiquer le point de surverse sur le domaine public.

Dans tous les cas, les constructions et aménagements devront obligatoirement respecter les prescriptions du zonage des eaux pluviales de la Commune de Redon, figurant dans les Annexes sanitaires du PLU.

3. 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 le permettent.

Article 1AUZ 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 en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE 2AU

ZONE 2AU

Nota

La **zone 2AU** correspond à des secteurs de la commune non équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme.

C'est pourquoi, il convient d'interdire en zone **2AU** toute occupation et utilisation du sol qui serait de nature à compromettre l'urbanisation ultérieure des différents secteurs concernés.

Chaque secteur classé en zone **2AU** ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme comportant notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone.

Ce principe traduit la volonté de la commune de maîtriser son développement urbain. En effet, l'échelonnement de l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs de la zone **2AU** permettra à la collectivité de contrôler le rythme de construction, afin qu'il reste en adéquation avec la capacité des équipements publics.

De plus, afin de favoriser un développement cohérent et équilibré de la commune, chaque secteur classé en zone **2AU** devra être urbanisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité du secteur concerné.

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 de ses documents graphiques.

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

Article 2AU 1 **Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**

1. Les constructions, occupations et utilisations du sol de toute nature, sauf celles prévues à l'article 2AU 2.
2. Les extensions et les changements de destination des constructions existantes.
3. Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs, quelle qu'en soit la capacité.
4. Le stationnement et l'installation de caravanes, quelle qu'en soit la durée.
5. L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, isolées ou non, quelle qu'en soit la durée.
6. Les dépôts de véhicules, ainsi que les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la capacité.
7. Les exploitations de mines et de carrières.
8. Les affouillements et exhaussements du sol quelle que soit leur profondeur ou leur hauteur, excepté s'ils sont liés à des travaux de fouilles archéologiques, de régulation des eaux pluviales, de renforcement de la défense incendie, de création d'ouvrages techniques relevant de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* » ou s'ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet déclaré d'utilité publique.

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

Sont admis, dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités d'utilisation future du site à des fins d'urbanisation :

1. Les travaux d'aménagement et de réhabilitation des constructions existantes, sous réserve qu'ils ne s'accompagnent pas d'un changement de destination.

Section II Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2AU 3 **Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**

Les constructions devront être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies routières publiques ou privées, sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques du PLU qui se substitue à la présente règle.

Article 2AU 4 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Articles 2AU 5 à 2AU 11

Sans objet.

Section III - Equipement et réseaux

Articles 2AU 12 à 2AU 14

Sans objet.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE A

ZONE A

Nota

La **zone A** comprend les secteurs à caractère agricole de la commune qu'il convient de protéger strictement contre toute utilisation ou occupation du sol n'ayant pas un rapport direct avec l'agriculture.

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 de ses documents graphiques.

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

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

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article A 2, dont :

1. Le stationnement et l'installation de caravanes, isolée ou non, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, et à l'exception du caravanage à la ferme autorisé en tant qu'activité de diversification de l'activité agricole*.
2. Les terrains de camping et parc résidentiels de loisirs, quelle qu'en soit la capacité, ainsi que l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, isolée ou non, quelle qu'en soit la durée.
3. La création d'aires naturelles de camping, à l'exception des aires naturelles de camping à la ferme autorisées en tant qu'activité de diversification de l'activité agricole*.
4. Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public, les dépôts de véhicules, ainsi que les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la capacité.
5. Les exploitations de mines et de carrières.
6. Les affouillements et les exhaussements du sol, quelle que soit leur profondeur ou leur hauteur, excepté ceux visés à l'article A 2 et ceux nécessaires à la réalisation d'un projet déclaré d'utilité publique.

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

Sont admis, sous réserve de compatibilité avec le développement des activités agricoles (notamment respect des règles de distances applicables réciproquement entre les bâtiments relevant du règlement sanitaire départemental ou de la législation des installations classées et les constructions à usage de logement ou à usage professionnel : articles L. 111-3 du Code Rural et R. 111-13 du Code de l'Urbanisme), de ne pas porter atteinte aux paysages et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site :

1. La construction d'équipements et ouvrages techniques relevant de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* », ainsi que leur modification et/ou leur surélévation nécessaires pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
2. Les travaux et les affouillements et exhaussements du sol, quelle que soit leur profondeur ou leur hauteur, à condition qu'ils soient liés aux constructions et installations autorisées dans la zone, qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet déclaré d'utilité publique ou qu'ils soient liés à des travaux de fouilles archéologiques, de renforcement de la défense incendie, de régulation des eaux pluviales ou de création d'ouvrages techniques relevant de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* ».
3. Les constructions, restaurations, extensions de bâtiments (autres que les logements) et les installations nécessaires aux exploitations agricoles.
4. Les serres nécessaires aux productions horticoles, maraîchères et florales.
5. **Les constructions liées aux activités de diversification de l'activité agricole***, à l'exception des gîtes qui ne seront autorisés que dans le cas de changement de destination de bâtiments à caractère patrimonial*. Les activités de diversification doivent rester complémentaires à l'activité principale.
6. **Le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles**, qu'il s'agisse d'une construction neuve ou du changement de destination d'un bâtiment existant. Il n'est admis qu'un logement de fonction par site d'exploitation. Cette construction devra être réalisée à moins de 50 mètres des bâtiments d'exploitation.
7. **Les constructions liées aux exploitations agricoles** devront respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport aux limites des zones **U** et **AU**.

- 8. La restauration et l'aménagement des constructions** existantes à la date d'approbation du PLU et ne constituant pas une ruine, sous réserve pour les bâtiments à caractère patrimonial* de la préservation du caractère architectural originel.
- 9. Le changement de destination des bâtiments à caractère patrimonial*** repérés au Plan de zonage du PLU existants à la date d'approbation du PLU en « *logement* » ou en « *activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* » sous réserve cumulativement :
- de cessation de l'activité agricole sur site depuis au moins deux ans,
 - de préserver le caractère architectural originel du bâtiment,
 - que l'emprise au sol* du bâtiment soit supérieure à 50 m²,
 - d'assurer une intégration paysagère,
 - et de ne pas compromettre l'activité agricole et la protection des milieux naturels.
- Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles, et Forestiers (CDPENAF).
- 10. L'extension mesurée des logements** existants à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elle se fasse :
- en harmonie avec la construction d'origine,
 - sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et soit compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,
 - et que la surface de l'extension ne dépasse pas la surface d'origine.
- 11. La construction ou l'extension de constructions annexes* aux logements** existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve :
- de s'implanter à une distance inférieure ou égale à 20 mètres du logement concerné, y compris sur un îlot de propriété différent de celui où est situé le logement principal,
 - que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux,
 - que la surface de l'extension ne dépasse pas la surface d'origine,
 - d'un abri de jardin maximum par unité foncière*,
 - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et d'être compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Les constructions devront être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement* sur voie, sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques du PLU qui se substitue à la présente règle.

Règles alternatives

- Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement du bâti existant.
- Dans le cadre de la mise aux normes réglementaires de bâtiments agricoles, l'implantation pourra être admise à l'alignement sur voie si aucune autre solution technique ne peut être envisagée.

Article A 4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Règle alternative

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement du bâti existant.

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

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article A 6 Emprise au sol

1. L'emprise au sol* d'un nouveau logement destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement d'une exploitation agricole ne devra pas dépasser 150 m².
2. L'emprise au sol* des constructions d'une loge de gardiennage nécessaire au fonctionnement d'une exploitation agricole ne devra pas dépasser 30 m².
3. Les extensions de logements seront limitées à :
 - 50 % d'augmentation de leur emprise au sol* pour les bâtiments existants dont l'emprise au sol* est comprise entre 50 et 100 m².
 - 30 % d'augmentation de leur emprise au sol* pour les bâtiments existants dont l'emprise au sol* est supérieure à 100 m².

Dans tous les cas, l'extension ne devra pas dépasser 60 m² d'emprise au sol comptée à la date d'approbation du PLU.

4. L'emprise au sol* cumulée de l'ensemble des constructions annexes* aux logements ne devra pas être supérieure à 40 m².

Article A 7 Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions à usage de logement, y compris les logements agricoles, ne peut excéder R + combles ou R + 1 et 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée devra se situer au plus près du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.
- La hauteur des constructions annexes* aux logements, y compris les logements agricoles, est limitée à 3,5 mètres au faîtage ou à l'acrotère. Un dépassement de la hauteur au faîtage pourra être autorisé, sans toutefois excéder 5 mètres, pour permettre la réalisation d'une toiture à deux versants symétriques, dont la pente minimale sera de 30°.
- La hauteur des abris de jardin est limitée à 2,5 mètres à l'égout du toit.

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

1. Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit.

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

Les concepteurs devront porter une attention particulière à l'adaptation des constructions au terrain naturel, notamment lorsque le terrain d'assiette du projet est en pente. Ainsi, les constructions devront être conçues de manière à s'adapter au relief existant en générant le moins possible de remblais ou de déblais.

En cas de rénovation, extension, surélévation ou aménagement d'une construction existante, les projets devront être particulièrement soignés en ce qui concerne les proportions et les matériaux employés afin de permettre la meilleure insertion possible dans leur environnement bâti.

2. L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings, etc.) est interdit.
3. Les tuiles (ou autres matériaux de couleur rouge) sont prosrites, sauf dans le cas d'extension de bâtiments existants déjà couverts avec ce matériau.
4. Pour les bâtiments liés à l'activité agricole, les toitures peuvent être réalisées en matériaux couramment utilisés pour les bâtiments agricoles.

5. Clôtures

Pour rappel, l'article 20 des Dispositions générales du Règlement portant sur les « Clôtures » s'applique à l'ensemble de la zone A.

Les talus et les haies bocagères situés en limites parcellaires seront conservés, sauf besoin technique lié à l'activité agricole.

Clôtures non agricoles

En limite avec le domaine public

En limite sur voies, les clôtures devront être constituées :

- **d'une clôture en bois** composée de deux ou trois lisses horizontales (clôture de type équestre),
- **d'une haie** doublée ou non, d'un grillage fixé sur des poteaux en bois,
- **de plantations arbustives.**

En limite avec le domaine public, la clôture aura une hauteur maximale de 1,60 mètre.

En limite séparative, la clôture aura une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Article A 9 Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules et des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou exploitations devra être assuré en dehors des voies publiques.

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

Article A 10 Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

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. En particulier, les plantes classées en priorité n°1 au tableau des plantes invasives sont interdites.

Article A 11 Performances énergétiques et environnementales

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

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

Au-delà du strict respect de la réglementation thermique en vigueur, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,

photovoltaïque, géothermie...) est encouragée pour toutes les constructions neuves ou la rénovation du bâti existant.

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

Section III - Equipement et réseaux

Article A 12 **Accès et voirie**

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un 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 l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'occupation 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.

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.

Article A 13 **Desserte par les réseaux**

1. Eau potable

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

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif ou, à défaut, par un dispositif d'assainissement autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

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

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires des bâtiments agricoles peut être subordonné à un traitement préalable.

Dans tous les cas, les constructions et aménagements devront respecter les dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées de la Commune de Redon, figurant dans les annexes sanitaires du PLU.

2.2 Eaux pluviales

Tout projet de construction ou d'aménagement à réaliser sur un terrain doit obligatoirement respecter les prescriptions du zonage des eaux pluviales de la Commune de Redon, figurant dans les annexes sanitaires du PLU.

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

L'enterrement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Article A 14 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règles concernant les infrastructures et réseaux de communications électroniques.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE N

ZONE N

Nota

La zone **N** est une zone à vocation naturelle et forestière.

Au sein de la zone **N**, le secteur **Na** correspond aux espaces naturels de la commune qu'il convient de préserver et de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, écologique ou historique.

Le secteur **Na** correspond également aux espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de l'existence du risque d'inondations de la Vilaine et de l'Oust.

En outre, la zone **N** comprend des secteurs spécifiques (**NL** et **Ns**), de faible superficie par rapport au secteur **Na**, dont la vocation est précisée ci-après.

Ainsi, la zone **N** comprend les secteurs suivants :

- le secteur **Na** correspondant aux espaces naturels, sites et paysages à protéger,
- le secteur **NL** affecté aux espaces de sports, de plein air et de loisirs,
- le secteur **Ns** correspondant aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

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 de ses documents graphiques.

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

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

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

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

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	Non
	Centre de congrès et d'exposition	Non

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article N 2, dont :

1. Le stationnement et l'installation de caravanes, isolée ou non, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
2. L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, isolées ou non, quelle qu'en soit la durée, en dehors des parcs résidentiels de loisirs existants, des terrains de camping classés au sens du code du tourisme et des villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme.
3. Les aires naturelles de camping et les terrains de camping, sauf ceux autorisés à l'article N 2.
4. Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public, les dépôts de véhicules, ainsi que les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la capacité.
5. Les exploitations de mines et de carrières.
6. Les affouillements et les exhaussements du sol, quelle que soit leur profondeur ou leur hauteur, excepté ceux visés à l'article N 2 et ceux nécessaires à la réalisation d'un projet déclaré d'utilité publique.

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

Sont admis, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration au site :

1. La construction d'équipements et ouvrages techniques relevant de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* », ainsi que leur modification et/ou surélévation nécessaires pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
2. Les travaux et les affouillements et exhaussements de sols, quelle que soit leur profondeur ou leur hauteur, à condition qu'ils soient liés aux constructions et installations autorisées dans la zone, qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet déclaré d'utilité publique, qu'ils soient liés à des travaux de fouilles archéologiques, de renforcement de la défense incendie ou de régulation des eaux pluviales ou de création d'ouvrages techniques relevant de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* ».
3. **Dans le secteur Na :**
 - 3.1. La restauration et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne constituant pas une ruine, sous réserve pour les bâtiments à caractère patrimonial* de la préservation du caractère architectural originel.
 - 3.2. **Le changement de destination des bâtiments à caractère patrimonial*** repérés au Plan de zonage du PLU existants à la date d'approbation du PLU en « *logement* » ou en « *activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* » sous réserve cumulativement :
 - de préserver le caractère architectural originel du bâtiment,
 - que l'emprise au sol* du bâtiment soit supérieure à 50 m²,
 - d'assurer une intégration paysagère,

- et de ne pas compromettre l'activité agricole, forestière et la protection des milieux naturels.

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

3.3. L'extension mesurée des logements existants à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elle se fasse :

- en harmonie avec la construction d'origine,
- sans compromettre l'activité agricole, forestière, ou la qualité paysagère du site, et soit compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,
- et que la surface de l'extension ne dépasse pas la surface d'origine.

3.4. La construction ou l'extension de constructions annexes* aux logements existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve :

- de s'implanter à une distance inférieure ou égale à 20 mètres du logement concerné, y compris sur un îlot de propriété différent de celui où est situé le logement principal,
- que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux,
- que la surface de l'extension ne dépasse pas la surface d'origine,
- d'un abri de jardin maximum par unité foncière*,
- de ne pas compromettre l'activité agricole, forestière, ou la qualité paysagère du site, et d'être compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

4. Dans le secteur NL :

4.1. Les aires de jeux et de sports, les aires de loisirs et de détente, et les installations directement liées à leur fonctionnement (aire de stationnement...).

4.2. Les aires naturelles de camping et les terrains de camping.

5. Dans le secteur Ns sont autorisés sous réserve de leur insertion dans l'environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- les constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités ou des équipements existants autres qu'agricoles ou forestiers : ces constructions devront être réalisées sur la même unité foncière* que les bâtiments existants,
- sur le secteur situé à la Bigotaie, les aires d'accueil et les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage,

Toutefois, ces possibilités sont soumises à des conditions satisfaisantes d'hygiène et de sécurité, et doivent pour le raccordement aux réseaux publics respecter les règles de l'article N 13.

Section II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Les constructions devront être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement* sur voie, sauf indication contraire éventuelle portée aux documents graphiques du PLU qui se substitue à la présente règle.

Règles alternatives

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement du bâti existant.

Dans le secteur Ns, il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques.

Article N 4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Règles alternatives

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas la règle générale lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement du bâti existant.

Dans le secteur Ns, il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article N 6 Emprise au sol

Dans le secteur Na, les extensions des logements seront limitées à :

- 50 % d'augmentation de leur emprise au sol* pour les bâtiments existants dont l'emprise au sol* est comprise entre 50 et 100 m².
- 30 % d'augmentation de leur emprise au sol* pour les bâtiments existants dont l'emprise au sol* est supérieure à 100 m².

Dans tous les cas, l'extension ne devra pas dépasser 60 m² d'emprise au sol comptée à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur Na, l'emprise au sol* cumulée de l'ensemble des constructions annexes* aux logements ne devra pas être supérieure à 40 m².

Dans le secteur Ns, l'augmentation de l'emprise au sol* comptée à partir de la date d'approbation du PLU ne devra pas dépasser 300 m².

Dans le secteur NL, il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol*.

Article N 7 Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions à usage de logement ne peut excéder R + combles ou R + 1 et 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée devra se situer au plus près du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.
- La hauteur des constructions annexes* aux logements est limitée à 3,5 mètres au faitage ou à l'acrotère. Un dépassement de la hauteur au faitage pourra être autorisé, sans toutefois excéder 5 mètres, pour permettre la réalisation d'une toiture à deux versants symétriques, dont la pente minimale sera de 30°.
- La hauteur des abris de jardin est limitée à 2,5 mètres à l'égout du toit.
- **Dans le secteur Ns**, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

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

- 1 Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit.

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

Les concepteurs devront porter une attention particulière à l'adaptation des constructions au terrain naturel, notamment lorsque le terrain d'assiette du projet est en pente. Ainsi, les constructions devront être conçues de manière à s'adapter au relief existant en générant le moins possible de remblais ou de déblais.

En cas de rénovation, extension, surélévation ou aménagement d'une construction existante, les projets devront être particulièrement soignés en ce qui concerne les proportions et les matériaux employés afin de permettre la meilleure insertion possible dans leur environnement bâti.

- 2 L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.
- 3 Les tuiles (ou autres matériaux de couleur rouge) sont proscrites, sauf dans le cas d'extension de bâtiments existants déjà couverts avec ce matériau.

4 Clôtures

Pour rappel, l'article 20 des Dispositions générales du Règlement portant sur les « Clôtures » s'applique à tous les secteurs de la zone N.

Les talus et les haies bocagères situés en limites parcellaires seront conservés, sauf besoin technique lié à l'activité agricole.

Pour les clôtures non agricoles :

En limite avec le domaine public

En limite sur voies, les clôtures devront être constituées :

- **d'une clôture en bois** composée de deux ou trois lisses horizontales (clôture de type équestre),
- **d'une haie** doublée ou non, d'un grillage fixé sur des poteaux en bois,
- **de plantations arbustives.**

En limite avec le domaine public, la clôture aura une hauteur maximale de 1,20 mètre.

En limite séparative, la clôture aura une hauteur maximale de 1,20 mètre.

Pour tous les types de clôtures (agricoles ou non) :

Nonobstant les règles ci-dessus, l'article L. 372-1 du Code de l'environnement s'applique. Il comporte notamment les dispositions suivantes :

Extrait de l'article L. 372-1 du Code de l'environnement :

« Les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme [...] permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. »

« Le premier alinéa du présent article ne s'applique pas :

- 1° Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;*
- 2° Aux clôtures des élevages équins ;*
- 3° Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;*

4° Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;

5° Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;

6° Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;

7° Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;

8° Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;

9° Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public. »

Article N 9 Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

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

Article N 10 Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

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. En particulier, les plantes classées en priorité n°1 au tableau des plantes invasives sont interdites.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles de plus de 12 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et doivent comporter un arbre pour 6 emplacements de stationnement en aérien. Ces aires sont accompagnées de haies ou plantes arbustives. Les parcs de stationnement sur dalle feront également l'objet d'un traitement paysager sans exigence de plantation d'arbre. L'utilisation de revêtements alvéolaires est encouragée.

Article N 11 Performances énergétiques et environnementales

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

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

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

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

Section III - Equipement et réseaux

Article N 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 l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'occupation 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.

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.

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

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

2. Assainissement**2.1 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif ou, à défaut, par un dispositif d'assainissement autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Toutefois, à l'intérieur du périmètre rapproché de protection du captage d'eau potable du Paradet, institué par arrêté préfectoral du 28 octobre 2008, toute nouvelle construction devra obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

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

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

Dans tous les cas, les constructions et aménagements devront respecter les dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées de la Commune de Redon, figurant dans les annexes sanitaires du PLU.

2.2 Eaux pluviales

Tout projet de construction ou d'aménagement à réaliser sur un terrain doit obligatoirement respecter les prescriptions du zonage des eaux pluviales de la Commune de Redon, figurant dans les annexes sanitaires du PLU.

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

L'enterrement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Article N 14 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règles concernant les infrastructures et réseaux de communications électroniques.

TITRE VI

ANNEXES

ANNEXE I

ESPACES BOISES CLASSES

A CONSERVER, PROTEGER OU CREER

ESPACES BOISES CLASSES

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer, figurent au Plan de zonage du PLU.

Article EBC 1 **Dispositions générales**

A l'intérieur des périmètres délimitant les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du PLU, les dispositions des articles L. 113-1 à L. 113-5, et R. 113-1 à R. 113-13 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant, et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Article EBC 2 **Dispositions applicables aux Espaces Boisés Classés**

1. Article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

2. Article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme

« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. »

3. Article L. 113-3 du Code de l'Urbanisme

« Pour sauvegarder les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement :

1° L'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé en application de l'article L. 113-1 ;

2° L'Etat peut accorder au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé en application de l'article L. 113-1 n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, à titre de compensation de la cession du surplus.

Les 1° et 2° ne sont applicables que si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

La valeur du terrain à bâtir offert en application du 1° ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire en application du 2°, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité »

4. Article L. 113-4 du Code de l'Urbanisme

« L'autorisation de construire mentionnée au 2° de l'article L. 113-3 est donnée par décret. Elle est compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale.

La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'autorisation de construire est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par décret en Conseil d'Etat. »

5. Article L. 113-5 du Code de l'Urbanisme

« Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L. 113-3, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public. »

ANNEXE II

EMPLACEMENTS RESERVES

EMPLACEMENTS RESERVES

Article ER 1

Les Emplacements Réservés pour création ou extension de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts publics, figurent au Plan de zonage du PLU et sont répertoriés par un numéro de référence. La liste des Emplacements Réservés reportée en légende du Plan de zonage du PLU et rappelée pour information ci-après, donne toutes précisions sur la destination de chacune des réserves, ainsi que la nature de la collectivité (Etat, Département, Commune...) qui en a demandé l'inscription au PLU.

Article ER 2

Les Emplacements Réservés portées au Plan de zonage du PLU sont soumises aux dispositions des articles L. 151-41 et R. 151-34 du Code de l'Urbanisme :

- 1 La construction y est interdite.
- 2 Le propriétaire a la possibilité de mettre en demeure la collectivité destinataire d'acquérir la réserve dans un délai de 1 an.

Liste des Emplacements Réservés

N° DE L'OPERATION	DEFINITION DE L'OPERATION	BENEFICIAIRE	EMPRISE (en mètre)	SURFACE (en m²)
2	Élargissement de la rue du Général de la Ferrière	Commune	13	719
3	Élargissement de la rue des Fontaines Feuillées	Commune	13	2 182
4	Élargissement de la RD n° 65 (section comprise entre le Chêne Milan et la Bigotaie)	Commune	12	1 037
5	Élargissement de la rue de la Bigotaie	Commune	12	1 023
6	Création d'une voie nouvelle entre la rue des Fontaines Feuillées, la rue de la Riaudaie et le boulevard de Lanrua	Commune		2 543
7	Aménagement de sécurité à l'angle de la rue des Fontaines Feuillées et de la rue de la Touche	Commune		20
8	Création d'une liaison piétonne vallée du Thuet	Commune	5	167
9	Création d'une voie nouvelle entre l'avenue Joseph Ricordel et la rue de Saint Barthélémy	Commune		6 342
10	Création d'une liaison piétonne entre la rue de Bocudon et le complexe sportif Joseph Ricordel	Commune	10	1 753
12	Création d'une voie d'accès à la zone naturelle de la Porte	Commune	9	388
13	Aménagement d'un espace boisé à la Ruche	Commune		55 924
15	Création d'un chemin piétonnier entre la rue du Val et le bois de la Ruche	Commune	6	338
16	Création d'un espace de liaison à paysager entre la rue des Champs de Haut et Mussain / chemin du Prana	Commune	10	960
17	Création d'un chemin piétonnier entre les secteurs du Val et de la Houssaye	Commune	5	2 541
18	Aménagement paysager de la vallée du Thuet	Commune		5 046
19	Élargissement de la rue Saint-Michel	Commune	10	196
20	Création de voirie rue des Chaffauds et rue Etienne Gascon	Commune		689

22	Création d'un parking rue du Lycée	Commune		1 447
23	Création d'une liaison piétonne entre la rue des Violettes, la rue des Hortensias et le boulevard de Lanrua	Commune	3 - 6	633
24	Élargissement du chemin du Prarna	Commune	10	489
25	Création d'un chemin piétonnier le long du marais de Mussain	Commune	5	3 428
26	Création d'une piste cyclable le long de la route de La Gacilly	Commune	7	2 864
27	Aménagement de sécurité au carrefour entre la rue de la Maison Neuve et la RD n° 65	Commune		572
28	Mise à l'alignement rue de Fleurimont (parcelles AC n° 102, 103 et 106)	Commune		45
29	Élargissement de la rue du Paradet (RD n° 65)	Commune	20	2 668
30	Élargissement de la rue du Paradet (RD n° 65)	Commune	12	193
31	Mise à l'alignement place Saint Anne (parcelle E n° 551)	Commune		13
32	Création d'un chemin piétonnier entre Courée et le chemin du Clos Bonhomme	Commune	3 - 10	992
33	Élargissement de la rue des Champs de Haut	Redon Agglomération	12	681
34	Élargissement du carrefour de la rue de Cotard et rue de la Porte	Commune		31
35	Réalisation d'une aire de stationnements (site de l'entreprise ROMI recyclage)	Commune		12 413

ANNEXE III

SECTEUR EN ATTENTE D'UN PROJET

SECTEUR EN ATTENTE D'UN PROJET

Extrait de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : »

[...]

« Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

ANNEXE IV

SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES

SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES

Article L. 151-13 du code de l'urbanisme

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

ANNEXE V

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

La protection des sites et gisements archéologiques actuellement recensés sur la commune relève des dispositions relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique dans les opérations d'urbanisme conformément au Code du patrimoine, livre V, partie réglementaire et législative, notamment les titres II et III, au Code de l'urbanisme et au Code de l'environnement.

Le Code du Patrimoine (art. R. 523-1 à R. 523-14) prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine automatique du Préfet de région pour certaines opérations d'urbanisme conformément aux articles L. 311-1 et R. 315-1 du Code de l'urbanisme : réalisation de ZAC affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; travaux soumis à déclaration préalable.

Également en application dudit décret et de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement, les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative et devant être précédés d'une étude d'impact, doivent aussi faire l'objet d'une saisine du Préfet de région.

Les autorités compétentes ont la possibilité de prendre l'initiative de la saisine en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique portés à leur connaissance pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux, ou pour recevoir les déclarations préalables.

Code du patrimoine, Livre V – Archéologie, notamment ses titres II et III

Article R. 523-1 du Code du patrimoine

« les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect de mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Article R. 523-4 du Code du patrimoine

Entrent dans le champ de l'article R. 523-1 les dossiers d'aménagement et d'urbanisme soumis à instruction au titre de l'archéologie préventive : les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concerté, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du Code du Patrimoine, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques.

Les dossiers d'urbanisme soumis à l'instruction systématique au titre de l'archéologie préventive sont :

1° lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article R. 523-6 du Code du Patrimoine... les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concertées,

2° lorsqu'ils sont réalisés hors les zones, les zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure à 3 hectares, les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectare.

Article R. 523-8 du Code du patrimoine (socle juridique commun avec l'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme)

« En dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

Article L. 522-5 du Code du patrimoine

« Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'Etat dresse et met à jour la carte archéologiques nationale. Cette carte rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles.

Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation ».

Article L. 522-4 du Code du patrimoine

« Hors des zones archéologiques définies en application de l'article L. 522-5, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune. »

Article L. 531-14 du Code du patrimoine

« Lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions [...] et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre au Préfet. »

Le service compétent relevant de la Préfecture de la région de Bretagne est la Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne, Service régional de l'archéologie, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes Cedex, tél : 02.99.84.59.00.

Code de l'urbanisme

Article R. 111-4 du Code de l'urbanisme

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Code de l'environnement**Article R. 122-1 du Code de l'environnement**

« Les ouvrages et aménagements dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact doivent faire l'objet d'une saisine du service régional de l'archéologie au titre de Code du patrimoine, article R. 523-4, alinéa 5. »

Code pénal**Article 322-3-1, 2° du Code pénal**

« La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques ou un édifice affecté au culte.

Les peines sont portées à dix ans d'emprisonnement et de 150 000 € d'amende lorsque l'infraction prévue au présent article est commise avec la circonstance prévue au 1° de l'article 322-3.

Les peines d'amende mentionnées au présent article peuvent être élevées jusqu'à la moitié de la valeur du bien détruit, dégradé ou détérioré. »

LISTE DES ZONES DE PROTECTION AU TITRE DE L'ARCHEOLOGIE

N° de zone	Patrimoine / Age	Site
1	Monastère / Bas moyen-âge - Epoque moderne	Abbaye Saint-Sauveur
1	Hôpital / Bas moyen-âge – Epoque moderne	Tour Clemenceau / Logis Saint Roch
1	Chapelle / Bas moyen-âge - Epoque moderne	Chapelle Notre-Dame de la Pitié
1	Cimetière / Eglise / Moyen-âge	Eglise Notre-Dame de Galerme
1	Chapelle / hôpital / Bas moyen-âge - Epoque moderne	Hôpital et chapelle Saint-Julien
1	Hôpital / Bas moyen-âge - Epoque moderne	Grand rue
1	Chapelle / Bas moyen-âge - Epoque moderne	Chapelle Saint-Pierre
1	Lieu de justice / Bas moyen-âge - Epoque moderne	Auditoire de justice de l'Abbaye
1	Halle / Bas moyen-âge - Epoque moderne	Place de la Duchesse Anne
1	Entrepôt / Bas moyen-âge - Epoque moderne	Rue des Chambots
1	Ville / Moyen-âge	Habitat
1	Enceinte urbaine / Moyen-âge	Enceinte
1	Faubourg / Moyen-âge	Faubourg Notre-Dame
1	Faubourg / Moyen-âge	Faubourg Saint-Pierre
1	Espace fortifié / Moyen-âge	Place Saint-Sauveur
1	Espace fortifié / Bas moyen-âge	Place de la République
2	Habitat / rue / Gallo-romain	Hôpital-hospice
3	Route / Gallo-romain - Moyen-âge	Voie Rennes/Rieux, section unique de Tournebride à Aucfer
3	Prieuré / Moyen-âge	Prieuré Saint-Barthélémy

ANNEXE VI

LISTE DES ESPECES INVASIVES

LISTE DES ESPECES INVASIVES

Afin de lutter contre les espèces invasives, une liste de ces espèces figure dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine approuvé par l'arrêté préfectoral du 2 juillet 2015.

Elle est reproduite ici à titre d'information pour permettre de porter à la connaissance des aménageurs les espèces à éviter pour la réalisation des espaces verts et jardins, en particulier par l'intermédiaire des règlements des lotissements et les cahiers des charges des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

Liste des espèces invasives

Priorité	Type de végétaux	Nom Latin de l'espèce	Nom français de l'espèce
1	Hydrophyte flottante	Azolla filicuiculoides Lam.	Azolle fausse fougère
	Hydrophyte immergée	Egeria densa Planchon	Egerie dense
		Elodea canadensis Michaux	Elodée du Canada
	Amphibie vivace	Elodea nuttallii (Planchon) St. John	Elodée de Nuttall
		Lagarosiphon major (Ridley) Moss	Grand lagarosiphon
		Crassula Helmsii (Kirk) Cockayne	Crassule de Helms
	Herbacée annuelle	Hydrocotyle ranunculoides L. f.	Hydrocotyle fausse renoncule
Ludwigia grandiflora (Michaux) Greuter et Burdet		Jussie à grande fleur	
Ludwigia peploides (Kunth) P.H. Raven		Jussie faux pourpier	
Myriophyllum aquaticum (Velloso) Verdcourt		Myriophylle du Bresil	
Herbacée pluriannuelle	Ambrosia artemisiifolia L.	Ambrosie à feuilles d'armoise	
	Impatiens balfourii Hooker fil.	Balsamine de Balfour	
Herbacée vivace	Impatiens capensis Meerb	Balsamine du Cap	
	Impatiens glandulifera Royle	Balsamine de l'Himalaya	
	Impatiens parviflora DC.	Balsamine	
Arbuste	Heracleum mantegazzianum gr.	Berce du Caucase	
	Petasites fragrans	Pétasite odorante	
2	Hydrophyte flottante	Petasites hybridus	Pétasite hybride
		Polygonom polystachyum Meisn	Renouée à épis nombreux
	Herbacée annuelle	Reynoutria japonica Hoult.	Renouée du Japon
		Reynoutria sachalinensis (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Renouée de Sakhaline
		Reynoutria x bohemica J. Holub	Renouée de Bohême
Herbacée vivace	Baccharis halimifolia L.	Seneçon en arbre	
	Eichhornia crassipes (Mart.) Solms	Jacinthe d'eau	
Herbacée vivace	Lemna minuta H.B.K.	Lentille d'eau minuscule	
	Lemna turionifera Landolt	Lenticule à turion	
	Pistia stratiotes L.	Laitue d'eau	
	Bidens connata Willd.	Bident soudé	
	Bidens frondosa L.	Bident feuillé	
	Claytonia perfoliata Donn. ex Willd.	Claytonie perfoliée	
	Conyza bonariensis (L.) Cronq.	Vergerette de Buenos Aires	
	Conyza canadensis (L.) Cronq.	Vergerette du Canada	
	Conyza floribunda H.B.K.	Vergerette à fleurs nombreuses	
	Conyza sumatrensis (Retz) E. Walker	Vergerette de Sumatra	
Herbacée vivace	Lindernia dubia (L.) Pennell	Lindemie fausse-gratiolle	
	Allium triquetrum	Ail à trois angles	
	Aster lanceolatus Willd.	Aster lancéolé	
	Aster novi-belgii gr.	Aster de Virginie	
	Aster squamatus (Sprengel) Hieron.	Aster écailleux	
	Carpobrotus acinaciformis (L.) L. Bolus	Griffe de sorcière	
	Carpobrotus edulis (L.) R. Br.	Ficoïde comestible	
	Cortaderia selloana (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner	Herbe de la Pampa	
	Cotula coronopifolia L.	Cotule pied de corbeau	
	Phytolacca americana L.	Raisin d'Amérique	
Graminée vivace	Senecio inaequidens DC.	Seneçon du Cap	
	Paspalum dilatatum Poirer	Millet bâtard	
	Paspalum distichum L.	Paspale à deux épis	
Arbuste	Spartina alterniflora Loisel	Spartine à feuilles alternes	
	Spartina anglica C.E. Hubbard	Spartine anglaise	
Arbre	Buddleja davidii Franchet	Buddléia du père David	
	Prunus laurocerasus L.	Laurier palme	
	Rhododendron ponticum L.	Rhododendron des parcs	
		Acer negundo L.	Erable negundo
		Ailanthus altissima (Miller) Swingle	Ailanthé

SAGE Vilaine : les espèces végétales inva

AZOLLE FAUSSE FOUGÈRE
Azolla filiculoides P1

Aq

ⓘ Petite plante aquatique flottante de couleur verte à rouge

🌿 Multiplication par division à l'instar des lentilles d'eau

⚠️ Invasissement des eaux stagnantes des rivières et des étangs



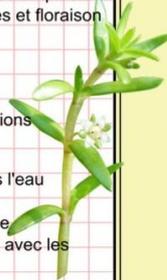
CRASSULE DE HELMS
Crassula helmsii P1

Aq

ⓘ Petite plante grasse amphibie à feuilles opposées et floraison blanche discrète

🌿 Multiplication par fragmentation et émission de turions à l'automne

⚠️ Tapis dense, dans l'eau ou en berge
Propagation rapide
Ne pas confondre avec les callitriches



HYDROCOTYLE FAUSSE RENONCULE
Hydrocotyle ranunculoides P1

Aq

ⓘ Plante amphibie à feuilles réniformes et lobées
Présence de faisceaux racinaires à chaque noeud

🌿 Dissémination par bouturage de fragments de tige

⚠️ Croissance très rapide
Formation d'herbiers denses impactant le milieu et les espèces locales



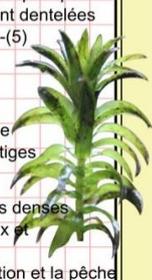
EGERIE DENSE
Egeria densa P1

Aq

ⓘ Plante strictement aquatique
Feuilles légèrement dentelées insérées par (3)-4-(5)
Fleur blanche à 3 pétales

🌿 Multiplication aisée par fragments de tiges

⚠️ Formation de tapis denses en rivières, canaux et plans d'eau
Entraîne la navigation et la pêche



JACINTHE D'EAU
Eichhornia crassipes P2

Aq

ⓘ Plante aquatique flottante
Pétiotes largement renflés qui assurent la flottaison
Jolies fleurs mauve clair

🌿 Création de stolons produisant des clones

⚠️ Invasive potentielle des eaux stagnantes des canaux et plans d'eau



LAITUE D'EAU
Pistia stratiotes P2

Aq

ⓘ Plante aquatique flottante
Feuilles recouvertes d'un duvet de poils dense

🌿 Création de stolons produisant des clones

⚠️ Invasive potentielle des eaux stagnantes des canaux et plans d'eau



AMBROISIE À FEUILLES D'ARMOISE
Ambrosia artemisiifolia P1

He

ⓘ Plante annuelle de 30cm à 1m de haut
Feuilles vertes profondément découpées

🌿 Production de nombreuses graines

⚠️ Envahit les cultures, les bords de route, les friches, etc

Pollen très allergène



BALSAMINE DE L'HIMALAYA
Impatiens glandulifera P1

He

ⓘ Plante annuelle, 0,5-2m de haut
Feuilles opposées et dentées
Autres espèces invasives : *I. balfourii*, *I. capensis* et *I. parviflora*

🌿 Production de nombreuses graines
Bouturage de tiges

⚠️ Sur sols riches et humides, en bord de cours d'eau, fossés, bois...



COTULE PIED DE CORBEAU
Cotula coronopifolia P2

He

ⓘ Plante vivace de 10-20 cm
Feuilles lancéolées et lobées
Fleur jaune en capitule

🌿 Dissémination par graine
Multiplication par fragments de tige possible

⚠️ Colonise les zones humides sableuses ou vaseuses, du littoral à l'intérieur des terres



GRIFFE DE SORCIÈRE
Carpobrotus edulis
Carpobrotus acinaciformis P2

He

ⓘ Plante grasse rampante
Feuille charnue à section triangulaire
Fleur jaune ou rose

🌿 Multiplication par graines et fragmentation de stolons

⚠️ Forme des tapis plus ou moins denses en milieu littoral, sur sable et rocailles



LINDERNIE FAUSSE GRATIOLE
Lindernia dubia P2

He

ⓘ Plante annuelle à feuilles opposées entières présentant quelques dents
Tige carrée et fleur rose lila

🌿 Dissémination par graine uniquement

⚠️ Colonise les grèves des rivières et étangs
Apprécie les vases exondées



SENEÇON DU CAP
Senecio inaequidens P2

He

ⓘ Plante vivace à fleurs jaunes
Feuilles linéaires de 2-3 mm de large, irrégulièrement dentées

🌿 Multiplication par les graines qui sont disséminées par le vent, les engins, l'eau

⚠️ Colonise les milieux anthropisés : bords de route, voies ferrées, friches, etc.



HERBE DE LA PAMPA
Cortaderia selloana P2

He

ⓘ Plante vivace de 3-4 m de haut
Feuilles linéaires retombantes à bords coupants
Grandes hampes florales blanches

🌿 Production de nombreuses graines disséminées par le vent, les terres infestées

⚠️ Affectionne les milieux littoraux, les terrains vagues
Nombreuses variétés créées pour les parcs et jardins



RAISIN D'AMÉRIQUE
Phytolacca americana P2

He

ⓘ Plante vivace pouvant atteindre 2,5m de haut
Feuilles lancéolées et tige rougeâtre en été
Fruits noirs en grappe

🌿 Dissémination par graine

⚠️ Colonise les friches, bords de route, chantiers...
Plantée en parcs et jardins

Plante toxique



SENEÇON EN ARBRE
Baccharis balminifolia P1

Ar

ⓘ Arbuste pouvant atteindre 4 m
Pieds mâles et femelles distincts
Feuilles alternes, plus ou moins dentées

🌿 Nombreuses graines disséminées par le vent

⚠️ Fermeture des milieux arrière-littoraux
Longtemps plantés dans les haies sur le littoral car ils résistent au sel



AILANTHE
Ailanthus altissima P2

Ar

ⓘ Arbre pouvant atteindre 20 m
Pieds mâles et femelles distincts
Longues feuilles divisées en 6-12 paires de folioles

🌿 Reproduction par graines et drageons

⚠️ S'installe sur les friches, réseaux routiers et ferroviaires
Parfois plantés



ELODÉES
Elodea canadensis (1)
Elodea nuttallii (2) P1

Plantes strictement aquatiques
Feuilles allongées, ovales ou filiformes, insérées par 3
Petites fleurs difficiles à voir

Multiplication aisée par fragments de tiges

Formation de tapis plus ou moins denses en rivières, fossés et plans d'eau



JUSSIES
Ludwigia grandiflora (1)
Ludwigia peploides P1

Plantes amphibies enracinées
Feuilles en rosette flottante puis feuilles alternes allongées après
Fleurs jaunes à 5/6 pétales

Bouturage par fragments de tige
Reproduction sexuée possible

Formation d'herbiers denses dans l'eau et sur terre
Croissance rapide et capacité de propagation élevée



GRAND LAGAROSIPHON
Lagarosiphon major P1

Plante strictement aquatique
Feuilles étroites, alternes et recourbées vers l'arrière
Nombreuses ramifications
Petites fleurs difficiles à voir

Multiplication aisée par fragments de tiges

Colonisation des eaux stagnantes des rivières et plans d'eau



MYRIOPHYLLE DU BRÉSIL
Myriophyllum aquaticum P1

Plantes amphibies enracinées
Feuilles en forme de plume, insérées par 4 ou 6

Bouturage par fragments de tige

Création d'herbiers denses dans les eaux des rivières, canaux et étangs
Croissance rapide et capacité de propagation forte



PETASITES
Petasites fragrans
Petasites hybridus (1) P1

Plantes vivaces et couvrantes
Larges feuilles
Floraison avant repousse des feuilles

Propagation par extension et dissémination des rhizomes

Sur milieux frais de préférence
Formation de tapis denses en berge



AIL À TROIS ANGLES
Allium triquetrum P2

Plante à feuilles linéaires
Tige triangulaire à la base
Fleurs blanches pendantes

Reproduction par graines, division du bulbe et production de bulbilles

Apprécie les milieux frais, les bords de cours d'eau, boisements humides, etc



ASTERS AMÉRICAINS
Aster lanceolatus
Aster novi-belgii P2

Plante de 0,3 à 1,2m de haut à feuilles linéaires lancéolées
Fleurs blanches, roses ou lilas
Nombreuses variétés / hybrides

Reproduction par graines et stolons

Apprécie les milieux humides, les berges de cours d'eau, friches, bords de route, etc

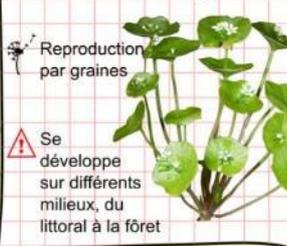


CLAYTONIE PERFOLIÉE
Claytonia perfoliata P2

Plante annuelle de 20 à 40 cm
Feuilles soudées sous les fleurs
Fleurs blanches à 5 pétales

Reproduction par graines

Se développe sur différents milieux, du littoral à la forêt



VERGERETTES
Conyza bonariensis - *C. canadensis*
C. floribunda (1) - *C. sumatrensis* P2

Plantes annuelles à feuilles allongées dentées
Nombreux fleurs vertes-blanchâtres

Multiplication par production de graines disséminées par le vent

Colonise les milieux remaniés et perturbés : friches, accotements routiers et ferroviaires
Espèces pionnières et opportunistes



BERCE DU CAUCASE
Heracleum mantegazzianum P1

Plante pluriannuelle de grande taille (2 à 5 m de haut)
Feuilles larges très découpées
Grandes ombelles de fleurs blanches

Reproduction par graine

Préfère les milieux frais
Parfois plantée en parcs et jardins

Ne pas toucher : sève photosensibilisante provoquant des brûlures



RENOUÉES ASIATIQUES
Reynoutria japonica (1)
R. sachalinensis - *R. x bobemica* P1

Plante vivace haute de 1-4,5 m
Grandes feuilles entières, cordées ou triangulaires
Tige creuse, rhizomes puissants

Multiplication par fragments de rhizomes ou de tiges
Reproduction par graines possible

Forme des massifs denses et continus en bord de rivière et milieux anthropisés



RENOUÉE A ÉPIS NOMBREUX
Polygonum polystachyum P1

Plante vivace de 1-2 m de haut
Longues feuilles lancéolées
Tige rougeâtre, creuse
Fleurs blanches en épis

Multiplication par graines et fragments de tiges et rhizomes

Colonise les milieux frais, berges de rivière, bords de route, remblais, etc



ARBRE À PAPILLONS
Buddleja davidii P2

Arbuste haut de 2 à 5 m
Feuilles opposées, lancéolées et légèrement dentées
Fleurs en grappe, de couleur variée selon les variétés

Graines disséminées par le vent, l'eau et l'homme

Affectionne les milieux remaniés et anthropisés
Souvent plantés dans les parcs et jardins



ERABLE NEGUNDO
Acer negundo P2

Arbre pouvant atteindre 25 m
Feuilles divisées en 3-5 folioles grossièrement dentées
Fleurs en grappe pendante
Fruits ailés, par deux

Graines disséminées par le vent, l'eau
Drageonnement

Colonise les forêts alluviales
Parfois planté dans les parcs



LAURIER PALME
Prunus laurocerasus P2

Arbuste pouvant atteindre 6m
Feuilles persistantes, ovales, luisantes et légèrement dentées
Fleurs en grappe - baies noires

Baies dispersées par les oiseaux
Drageonnement

Colonise les sous-bois et lisières
Souvent planté dans les haies, les jardins
Nombreuses variétés existantes



RHODODENDRON DES PARCS
Rhododendron ponticum P2

Arbuste pouvant atteindre 5 m
Feuilles persistantes et coriaces
Fleurs de couleur rose-violet

Multiplication par graines et marcottage possible

Colonise les sous-bois, les landes
Souvent trouvé à proximité des jardins où il est planté

