

Ville de Châteaugiron

[Le GUIDE de l'Urbanisme]



Tout savoir
pour ...

Construire

Rénover

Aménager





[Edito]

Vous prévoyez des travaux dans votre maison ou en extérieur, dans votre local commercial ? Vous voulez poser une clôture ? Vous avez un projet de construction (maison, garage, véranda, abri de jardin...), d'extension ? Vous souhaitez ouvrir un commerce...

Ces travaux sont soumis à des réglementations et des autorisations préalables.

Ce guide est destiné à répondre à vos premières interrogations en matière d'urbanisme et faciliter vos démarches. Pour toutes autres informations, n'hésitez pas à contacter le service Urbanisme de la ville.

Jean-Claude BELINE

Adjoint à l'Urbanisme et aux Travaux





[Réglementation]

Chaque commune dispose de règles définissant les constructions ou les aménagements en déclinaison de règles nationales. Deux types de règlements d'urbanisme sont en application sur le territoire de Châteaugiron selon l'emplacement de votre projet :

1- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui s'applique à tout le territoire de la commune. Il comporte des règles spécifiques par secteur : zones construites urbaines, zones naturelles, zones d'activités économiques, zones à urbaniser ou zones agricoles (*carte disponible sur le site Internet de la Ville : Mairie/Urbanisme/PLU*).

Pour les nouveaux lotissements, ZAC ou lotissements de moins de 10 ans, des réglementations spécifiques s'appliquent, renseignez-vous.

2- La Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) (*carte disponible sur le site Internet de la Ville : Mairie/Urbanisme/PLU*).



ATTENTION

Tous travaux (pose ou changement de fenêtre, réfection de toiture, de façade...) réalisés sans autorisation, exposent les contrevenants à des sanctions pénales prévues par l'article L.480.4 du Code de l'Urbanisme.

Renseignez-vous avant tout projet.

Service Urbanisme : 02 99 37 76 44





1- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le droit des sols sur Châteaugiron est régi par le Plan Local d'Urbanisme.

Ce document s'applique à tous les travaux de particuliers, de professionnels, de commerçants ou de la collectivité, concernant les autorisations d'occupations des sols : les permis de construire, les déclarations préalables...

Si vos travaux modifient l'aspect initial du bâtiment, une demande d'autorisation de travaux est obligatoire pour :

Par exemples :

- le remplacement d'une porte ou d'une fenêtre,
- le percement d'une nouvelle fenêtre ou d'un châssis de toit,
- le choix d'une couleur de peinture pour la façade ou pour les menuiseries extérieures (porte ou fenêtre),
- les clôtures de jardin,

ect...





Extrait de la ZPPAUP

2- La Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain (ZPPAUP)

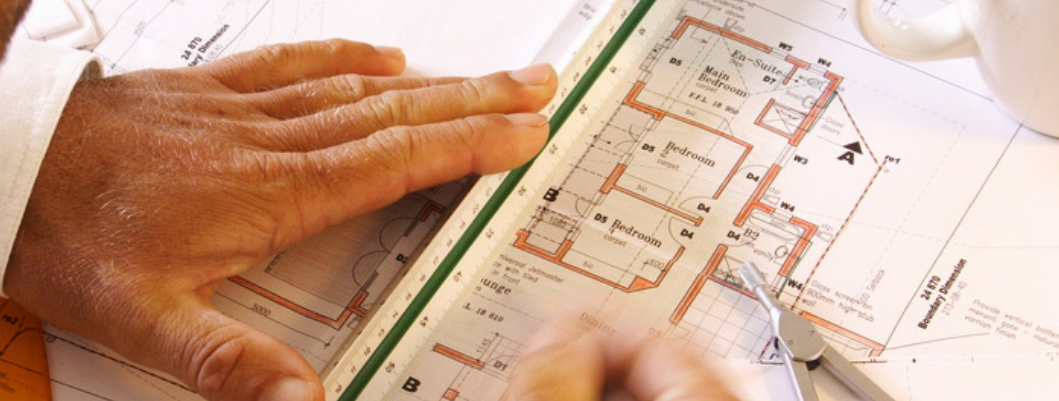
Les spécificités historiques et géographiques de la ville ont abouti à la création d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager qui régit l'ensemble des espaces privés ou publics. Dans le périmètre de cette zone, **tous travaux et aménagements** effectués par les résidents, particuliers ou commerçants **doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme qui sera soumise à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.**

L'architecte des Bâtiments de France assure la surveillance générale de la zone. Il est compétent sur toutes les demandes d'autorisation, en apprécie la conformité avec les règles de la ZPPAUP. Il peut en conséquence soit assortir son avis favorable de prescriptions particulières, soit s'opposer à un projet non conforme.

Pour tous travaux en ZPPAUP, avant de présenter une demande, nous vous conseillons de prendre rendez-vous* avec le représentant de l'architecte des Bâtiments de France, qui est présent à Châteaugiron une fois par mois.

* *Rendez-vous après du service Urbanisme : 02 99 37 76 44*





[Démarches réglementaires]

Selon la nature des travaux que vous souhaitez entreprendre, vous devez au préalable déposer soit une déclaration préalable de travaux, soit un permis de construire :

Exemples de TRAVAUX	Déclaration préalable	Permis de construire	Autorisation de travaux dans un ERP
Construction de maison		✓	
Abri de jardin	✓		
Changement devanture	✓		
Clôture	✓		
Extension (Selon la surface)	✓	✓	
Garage, véranda, piscine (Selon la surface)	✓	✓	
Modification d'une porte ou fenêtre	✓		
Panneau photovoltaïque	✓		
Parabole	✓		
Travaux de façade (ravalement, peinture de fenêtre et volet, changement de menuiserie, création ou modification d'une porte, d'une fenêtre, pose de Vélux)	✓		
Enseignes et éclairage	Voir service Urbanisme		
Réaménagement intérieur de magasin			✓

Les imprimés de déclaration préalable, permis de construire, permis de démolir, etc, sont disponibles sur : www.service-public.fr. Renseignez-vous auprès du service Urbanisme pour connaître le type de dossier à présenter.



[Bon à savoir]

● NUISANCES SONORES



Les travaux de jardinage et de bricolage utilisant des appareils susceptibles de causer une gêne pour le voisinage ne sont autorisés qu'aux horaires suivants :

- Lundi, mardi, mercredi, jeudi et vendredi de 8h à 20h
- Samedi de 10h à 20h
- Dimanches et jours fériés : de 10h à 12h

● HAIES / CLOTURES / JARDINS

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Tout grillage doit être doublé d'une haie. Celle-ci doit être entretenue régulièrement (hauteur maximum entre riverains 2 m et le long de la voie publique 1,50 m.).

Suivant le lieu d'habitation (centre-ville, lotissement...) la réglementation diffère. Référez-vous au règlement de votre secteur.

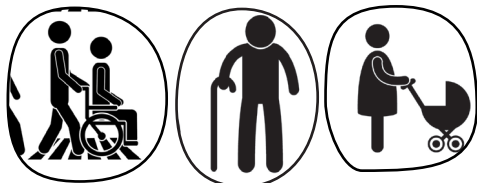


Les haies ne doivent pas empiéter sur le domaine public (trottoirs, chemin piéton...). Les pelouses doivent être régulièrement entretenues afin d'éviter la prolifération de mauvaises herbes (chardons...).



INTERDIT

[Accessibilité]



La loi oblige les commerces, services, à être accessibles au public.

Tous travaux à l'intérieur d'un local commercial recevant du public doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation qui sera soumise à la commission départementale d'accessibilité.

Renseignez-vous auprès du service Urbanisme.

Toutes les informations sur : www.accessibilite.gouv.fr

[Dépôt dossier]

Les dossiers complets (avec les pièces justificatives) sont
à déposer à : ou à adresser à :

Mairie de Châteaugiron
Service Urbanisme
1, rue du Prieuré
35410 Châteaugiron

Mairie de Châteaugiron
Le Château
Bld Julien et Pierre Gourdel
35410 Châteaugiron

**Service Urbanisme
accueil du public :**

Le lundi, mardi, mercredi et vendredi
de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h. Fermé le jeudi.

Tél : 02 99 37 76 44

urbanisme@ville-chateaugiron.fr