

Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme

SOMMAIRE

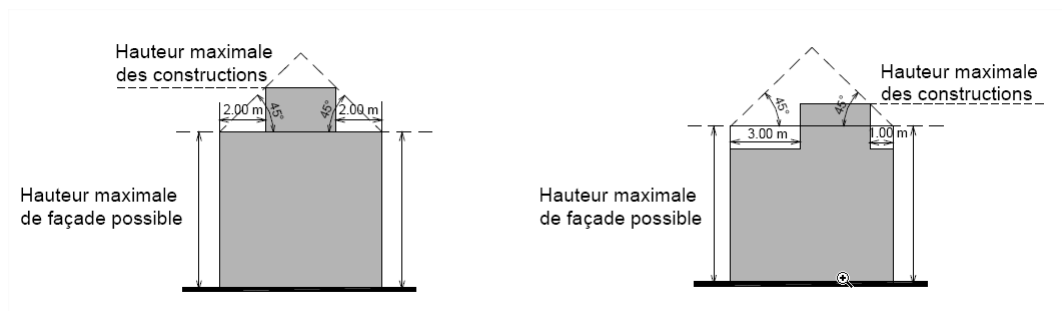
›Présentation du règlement.....	3
Définitions.....	4
›Titre I : dispositions générales.....	9
›Titre 2 : zones urbaines	21
ZONE UC.....	22
ZONE UD	34
ZONE UE.....	44
ZONE UO	54
ZONE UG	61
ZONE UA	68
›Titre 3 : Zones à urbaniser	76
ZONE 1AU.....	77
ZONE 2AU.....	80
›Titre 4 : Zone agricole	85
ZONE A	86
›Titre 5 : Zones naturelles	94
ZONE N	95
ZONE NP	105

>Présentation du règlement

Définitions

ATTIQUE

Est considéré comme attique le ou les deux derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins 1 m des façades sur rue et arrière sous réserve d'obtenir un retrait cumulé sur les 2 façades d'au moins 4 m et de rester dans le gabarit enveloppe défini aux articles 10. L'attique ne constitue pas un élément de façade.



CONFORT SANITAIRE

L'amélioration du confort sanitaire consiste exclusivement à réaliser les travaux nécessaires pour mettre le logement aux normes minimales d'habitabilité telles qu'annexées au Code de la Construction et de l'Habitation.

CONSTRUCTION

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher au sens de l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme.

CONSTRUCTIONS ANNEXES

Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale et séparés de celle-ci, tels que remises, abris de jardin, garages, locaux vélos, celliers...

DISTANCES

Les distances sont comptées perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

ÉLÉMENTS EN SAILLIE DE LA FACADE

La construction d'éléments en saillie de la façade sur emprise publique est autorisée. Ils comprennent :

- les éléments architecturaux : sont considérés comme éléments architecturaux les ouvrages en saillie des façades* et des toitures, tels que portiques, auvents, bandeaux... ne créant pas de surface de plancher ;
- les saillies traditionnelles : les saillies traditionnelles sont ainsi définies : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps, oriels, marquises... ;
- les balcons sous réserve de ne pas dépasser de plus de 0,80 m le nu de la façade.
- dans le cas d'une réhabilitation de façade, une tolérance de 0.2 mètres sera autorisée afin de permettre l'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments, sous réserve de ne pas compromettre l'accessibilité de l'espace public.

ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU COLLECTIFS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, production d'énergie renouvelable ainsi que les services publics administratifs divers.

ESPACE LIBRE

Il s'agit de l'espace libre du terrain d'assiette d'une construction faisant l'objet d'une autorisation, c'est-à-dire un espace consommé ni par le bâti, ni par les aires de stationnement en surface, ni par les rampes d'accès aux parkings. Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin...) ou minéral (terrasse...).

FAÇADES

Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et parties enterrées).

Façades principales visées aux articles 6 et 10.

Dans les articles 6 et 10, le terme « façade principale » désigne deux côtés de la construction dont l'un est « sur rue » (la façade principale avant) et l'autre correspond à la façade principale arrière. Le terme « façade principale » peut correspondre à un pignon sur rue.

HAUTEUR MAXIMALE DES FAÇADES ET HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des façades inclut l'ensemble des plans de façade (excepté ceux des attiques), y compris l'éventuel garde-corps surmontant l'acrotère.

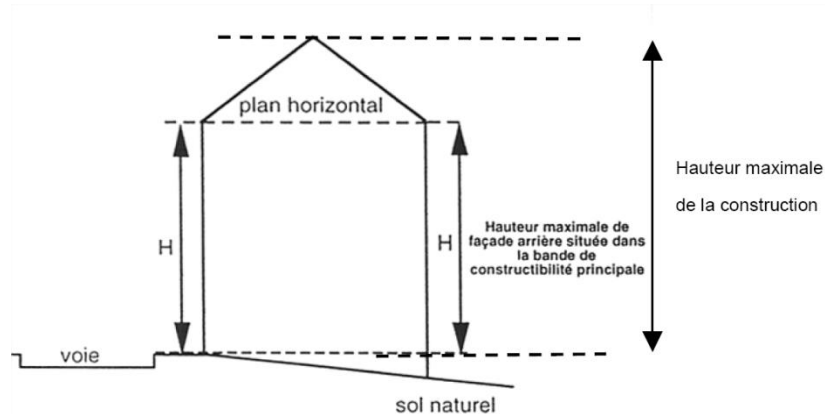
Ne peuvent dépasser de cette hauteur maximale des façades que les volumes sous toiture, sous terrasse, sous attique, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les saillies traditionnelles ainsi que les éléments architecturaux.

La hauteur de tous les plans de façades (excepté ceux des attiques) se mesure ainsi :

Pour les façades sur rue :

- à partir du niveau du sol de la voie à l'alignement à l'aplomb de la construction lorsque la construction est implantée à moins de 5 m de cet alignement ;

- à partir du niveau du terrain naturel à l'aplomb de la construction lorsque la construction est implantée à 5 m ou plus de l'alignement ou en bordure des cours d'eau et des parcs publics.
 - Pour les façades arrière situées dans la bande de constructibilité principale, les cotes altimétriques autorisées sont celles résultant du calcul pour la façade sur rue, cours d'eau ou parc public.
- Lorsque la voie ou le terrain sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 m de long et la cote du gabarit ou de la hauteur de chaque section est prise au point médian de chacune d'elle.



IMPLANTATION OBLIGATOIRE

Dès lors qu'une implantation obligatoire (trait continu) est portée au document graphique, une façade principale de la construction doit être implantée sur cette limite dans le respect des dispositions de l'article 6 de la zone considérée.

Toutefois, des éléments de construction, en saillie de façade, les équipements techniques liés aux différents réseaux, etc. ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement ne sont pas soumis à cette règle, sauf disposition contraire explicite éventuelle dans le présent règlement ou le règlement graphique.

LIMITES SEPARATIVES

Il s'agit de l'ensemble des limites d'un terrain à l'exception de la limite sur voie.

TERRAIN EN DRAPEAU

Parcelle située à l'arrière du front de rue, ayant un accès étroit sur la voie publique, elle s'élargit en cœur d'îlot.

VOIE OUVERTE A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Est considérée comme voie, toute voie existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, déjà ouverte à la circulation publique ou conçue pour l'être et disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation afin d'assurer une desserte cohérente de l'îlot.

Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine, etc.

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées y compris les emplacements réservés, ainsi que les voies localisées au titre de l'article L. 123-2 c ou L. 123-3 du code de l'urbanisme, conçues ou ouvertes à la circulation publique et desservant plusieurs constructions.

>Titre I : dispositions générales

Article 1 - Champ d'application

Le présent règlement du Plan local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune (art. L. 123-1).

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

2.1 – Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24-2 du Code de l'urbanisme (« Règlement National d'Urbanisme »), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

Article R. 111-2 : « 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. »

Article R. 111-4 : « 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. »

Article R. 111-15 : « 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. »

Article R. 111-21 : « 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. »

2.2 – Appréciation des règles d'urbanisme pour les projets de lotissement ou de permis groupé valant division

Article R. 123-10-1 : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. ».

2.3 – Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :

2.3.1 - Sursis à statuer

Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles L. 111-7 et L. 111-8 du Code de l'Urbanisme dans les cas suivants :

- article L. 111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération,
- article L. 111-10 : projet de travaux publics ou opération d'aménagement,
- articles L. 123-6 : prescription de l'élaboration ou de la révision du PLU,

- articles L. 311-2 : création d'une zone d'aménagement concertée,
- article L. 313-2 : secteur sauvegardé.

2.3.2 - Lotissements

S'il existe des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application de l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, la liste de ces lotissements figure dans les annexes du PLU.

Article L. 442-9 : Caducité des règles d'urbanisme contenues dans les lotissements.

Article L. 442-14 : Gel des dispositions d'urbanisme du lotissement pendant 5 ans.

2.3.3 - Permis de construire et réalisation d'aires de stationnement

Ces questions sont traitées par le Code de l'Urbanisme aux articles suivants :

Article L. 123-1-12 : Localisation des aires de stationnement

Article L. 123-1-13 : Limitation du nombre de places de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

2.3.4 - Implantation des habitations légères de loisirs, installations des résidences mobiles de loisirs, des caravanes et des campings

Le Code de l'Urbanisme définit les conditions et formalités auxquelles elles doivent répondre pour :

- Habitations légères de loisirs : R.111-31 et R.111-32, ainsi que L. 443-1, R. 421-2 b), R. 421-9 b), R. 443-6
- Résidences mobiles de loisirs : R.111-33 à R.111-36
- Caravanes : R.111-37 à R.111-40
- Campings : R.111-41 à R.111-43

2.3.5 - Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

Cette question est traitée par le Code de l'Urbanisme à l'article suivant :

Article L. 111-3 : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans est autorisée systématiquement dans le Code de l'Urbanisme, sauf justification particulière (sécurité publique, etc.).

2.4 - Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes :

2.4.1 - Les périmètres spéciaux visés à l'article R. 123-13 du Code de l'Urbanisme, reportés dans les annexes du PLU.

2.4.2 - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol définies en annexe du Plan local d'urbanisme

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées en annexe du PLU conformément aux dispositions des articles R. 126-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2.4.3 - Autres dispositions

- a) Les secteurs de sites archéologiques figurés au plan pour la bonne information du public,
- b) Nuisances dues au bruit des aéronefs,

Dans les secteurs susceptibles d'être touchés par le bruit des aéronefs, les constructions à usage d'habitation peuvent être interdites ou soumises à des conditions d'insonorisation, conformément aux dispositions des articles L. 147-1 à L. 147-6 et R. 147-1 à R. 147-11 du Code de l'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec ces dispositions.

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

Les plans comportent aussi des prescriptions concernant les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer et les éléments de paysage et du patrimoine. Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, ainsi que les zones inondables.

3.1 – Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- a) La zone centrale urbaine d'habitat traditionnel, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice UC,
- b) La zone mixte de développement périphérique (type collectif), avec commerces et bureaux le cas échéant, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice UD,
- b) La zone résidentielle à dominante d'habitat individuel, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice UE,
- c) La zone urbaine opérationnelle destinée essentiellement à l'habitat, aux services et activités compatibles, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice UO,
- d) La zone d'implantation des équipements collectifs d'intérêt général, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice UG,
- e) La zone d'activités, délimitée au plan par un tireté et repérée par l'indice UA.

3.2 – Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- a) Les zones ouvertes à l'urbanisation dans les conditions définies par le PADD et le présent règlement, délimitées au plan par un tireté et repérées par l'indice 1AU,
- b) Les zones non ouvertes à l'urbanisation nécessitant une procédure d'urbanisme comportant une enquête publique, délimitées au plan par un tireté et repérées par l'indice 2AU.

3.3 – Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV délimitées au plan par un tireté et repérées par l'indice A.

3.4 – Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont :

- a) La zone de secteurs à caractère d'espaces naturels, délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle N,
- b) La zone de protection des milieux naturels de qualité, délimitée au plan par un tireté et repérée par le sigle NP.

Article 4 - Adaptations mineures

Des adaptations mineures en vertu de l'article L. 123-1 9 du Code de l'Urbanisme peuvent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5 - Permis de démolir

Cette obligation est instituée lorsque les travaux ont pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir (L. 421-3 du Code de l'Urbanisme),
Cf. délibération du conseil municipal en date du 02/05/2019 instaurant le permis de démolir dans les zones urbanisées (U) de la commune nouvelle à compter du 01/06/2019.
- située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 (R. 421-28 a),
- inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques (R. 421-28 b),
- située dans le champ de visibilité d'un monument historique ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (R. 421-28 c),
- située dans un site inscrit ou classée,
- identifiée comme devant être protégée par le plan local d'urbanisme, en application l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur. Elles sont repérées sur le plan de zonage par une étoile cerclée.

Ces périmètres sont reportés, s'ils existent, dans l'annexe servitude du PLU.

Article 6 - Prescriptions du PLU

6.1 – Espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au Plan local d'urbanisme. Ils sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds.

Lorsque cette protection s'applique de façon linéaire à une haie, il est convenu qu'elle s'applique sur une largeur de 10 m (5 m de part et d'autre de l'axe de la haie) nonobstant l'épaisseur de la trame utilisée et l'échelle du plan.

À l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un quadrillage semé de ronds, les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-3 et R. 130-1 à R. 130-20 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

L'article R130-1 stipule notamment que :

« Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un

plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été autorisé ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, cette déclaration n'est pas requise :

1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;

2° Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre Ier de la première partie du code forestier ;

3° Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;

4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du Centre national de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5e alinéa) ;

5° Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R. 222-13 à R. 222-20, R. 412-2 à R. 412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L. 130-1 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article. »

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

La construction y est strictement interdite, sauf dans le cas où le bénéfice de l'article L. 130-2 du Code de l'Urbanisme, rappelé ci-après, aura été accordé.

« Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, 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 par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet à date certaine depuis cinq ans au moins.

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. 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'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article [L. 130-6](#).

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité. »

Le décret susvisé détermine les possibilités de construire conformément à l'article R. 130-17 du Code de l'Urbanisme.

6.2 – Espaces boisés non classés

Le défrichage des bois non classés « Espaces Boisés Classés » est soumis à autorisation préalable en application des articles L. 311-1, L. 311-2 et L. 312-1 du Code Forestier (bois de plus de 4 hectares ou issu d'un ensemble de plus de 4 hectares, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale).

L'arrêté préfectoral du 28 février 2003 a ramené la surface minimale pour le défrichage de 4 à 1 hectare.

6.3 – Plantations à réaliser

Les espaces de « Plantations à réaliser » mentionnés aux plans sont inconstructibles.

Ils doivent faire l'objet de plantations à mettre en œuvre dans le cadre des autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol. Ils devront être plantés et traités en espaces naturels, des prescriptions du document graphique pouvant le cas échéant imposer la nature du traitement dominant et la composition des espaces : plantations libres ou plantations d'alignement, espace ouvert (type pelouse), etc.

Ces espaces permettent (si cela s'avère nécessaire pour l'aménagement de la zone et si cela ne remet pas en cause le caractère végétal de l'espace) la création de bassins tampons à sec ou en eau, des traversées ponctuelles par des voies et les emprises pour piétons et vélos ainsi que les équipements techniques liés aux différents réseaux y compris les parcs publics souterrains de stationnement. Dans tous les cas, les aires de stationnement en surface des véhicules motorisés y sont interdites.

6.4 – Éléments du paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme par une trame paysagère sont des arbres isolés, des espaces boisés ou des talus plantés (ou haie bocagère). Il est souhaitable de conserver voire développer ces éléments. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. Les nouvelles aires de stationnement sont interdites. La traversée de ces espaces par des voies et par des cheminements piétons-cycles est autorisée. La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

Lorsque cette protection s'applique de façon linéaire à une haie, il est convenu qu'elle s'applique sur une largeur de 10 m (5 m de part et d'autre de l'axe de la haie) nonobstant l'épaisseur de la trame utilisée et l'échelle du plan.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.5 - Marges de recul

6.5.1 Les parties du territoire situées en dehors des espaces urbanisés et repérées au plan sont concernées par l'application de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Les constructions doivent être implantées à :

- 100 m au moins de l'axe des autoroutes et de ses bretelles d'échangeur, voie express (R.N. 12) et déviations (de l'axe du terre-plein central s'il s'agit d'une 2x2 voies).
- 75 m. au moins de l'axe des voies classées à grande circulation (de l'axe du terre-plein central s'il s'agit d'une 2x2 voies) ;R.N. 164.

Les dispositions énoncées aux 1) et 2) ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole qui devront être implantés à :
- 40 m au moins de l'axe des voies express (ou de l'axe de la voie la plus proche en cas de 2x2 voies)
- 25 m au moins de l'axe des voies à grande circulation (ou de l'axe de la voie la plus proche en cas de 2x2 voies).
- A l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes :

Les travaux autorisés ne sauraient conduire, pour les constructions situées dans la bande des 50 m (RN 12) ou 35 m (RN164) comptée à partir de l'axe de la voie (ou de l'axe de la chaussée la plus proche en cas de 2x2 voies), à une réduction de la marge de recul de la construction existante. En tout état de cause, les changements d'affectation des constructions existantes dans la marge de recul ne sont pas autorisés.

Les constructions à édifier ne devront pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la voie.

6.5.2 En ce qui concerne les 6 routes départementales, le classement et les marges de recul suivantes sont définies :

Routes départementales	Classement	Marges de recul à partir de l'axe de la voie	
		Usage habitations	Autres usages
R.D 61	catégorie D	25 m.	25 m.
R.D 71	catégorie D	25 m.	25 m.
R.D 261	catégorie D	25 m.	25 m.
R.D 262	catégorie D	25 m.	25 m.
R.D 28	catégorie D	25 m.	25 m.
R.D 59	catégorie D	25 m.	25 m.

Ces marges de recul s'appliquent en dehors des agglomérations au sens de l'article R 110-2 du code de la route. Toutefois, le long de ces 6 voies, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- Pour les extensions de bâtiments existants dans la marge de recul, ou l'édification d'annexes nécessaires à ces bâtiments, sous réserve que cela ne conduise pas à une

nouvelle réduction de la marge de recul sur voies notamment lorsque les travaux sont justifiés par des impératifs de sécurité ou par la topographie des lieux ;

- Pour les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- Si l'ouvrage est de faible importance (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, antennes, etc...);
- s'il s'agit de pylônes de transport d'énergie électrique.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les constructions à édifier ne sont pas de nature à porter atteinte aux conditions de sécurité des usagers.

6.5.3 Canalisations de gaz

Le recul des constructions au voisinage des canalisations de gaz est soumis aux dispositions de la servitude I5 (voir plan de servitudes).

6.5.4 Risques technologiques

Dans les zones de recul pris en application du porter à connaissance sur les risques technologiques, (circulaire du 4 mai 2007), les constructions nouvelles émanant de tiers à l'emprise sont interdites.

Les changements de destinations pourront être autorisés s'ils n'augmentent pas la population exposée.

6.6 - Monuments historiques

6.6.1 - Dans le périmètre de protection des monuments historiques, tous travaux ayant pour effet de modifier un immeuble (bâti ou non) devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France, que ces travaux soient ou non soumis à autorisation au titre de l'urbanisme.

6.6.2 - Conformément à l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques modifiée, lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'Architecte des Bâtiments de France.

6.7 - Sites archéologiques

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (Loi validée du 27 septembre 1941, titre III) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au service régional de l'archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, 35044 RENNES Cedex, téléphone : 02.99.84.59.00) »

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-3-1 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, et qui concerne la destruction, la dégradation ou la détérioration d'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 ;

La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :

Décret 2002-89 du 16 janvier 2002 : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 »

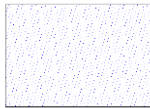
Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

6.8 – Zones inondables et zones humides

6.8.1 - Des secteurs soumis au risque d'inondation identifiés au sein des Plan de Prévention des Risques d'inondations (PPRI) (Meu-Garun-Vaunoise) sont figurés au plan par une trame composée de tirets horizontaux.

L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquelles ils sont situés et au règlement du PPRI intégré dans l'annexe du PLU « Servitudes d'Utilité Publique».

6.8.2 - Par ailleurs, dans les zones humides et notamment les secteurs identifiés au plan par la trame suivante :



L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquelles ils sont situés et aux dispositions particulières ci-après.

Les constructions, ouvrages ou travaux ainsi que les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception :

- des travaux relatifs à la sécurité des personnes,
- des actions d'entretien,
- des travaux et ouvrages de valorisation et de découverte du milieu à condition de ne pas porter atteinte au caractère humide de la zone.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bassins tampons inventoriés au titre des zones humides (voir annexe zone humides).

6.9 – Emplacements réservés pour voie et ouvrage public, installation d'intérêt général et espace vert

Les emplacements réservés pour création ou élargissement de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au document graphique et répertoriés par un numéro de référence.

Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité (État, Département, District, Syndicat Intercommunal, Commune) ou le service ou organisme public bénéficiaire (article R. 123-11 du Code de l'Urbanisme).

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions de l'article L. 123-17.

6.10 – Secteur de mixité sociale

En application de l'article L 123-1-5 16°, le PLU permet de délimiter dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Les zones concernées sont l'ensemble des zones UO et 1AUO.

Pour ces secteurs, les programmes de logements devront être conformes aux objectifs du PLH :

- 20 % de logements sociaux locatifs,
- 5 % de logements en accession aidés.

6.11 – Servitudes d'urbanisme figurées au plan

Les articles L. 123-2 et R. 123-12 du Code de l'Urbanisme, offrent aux communes la possibilité d'instaurer dans les zones U et AU de leur Plan Local d'Urbanisme des servitudes spécifiques.

6.11.1- Constructibilité limitée (L123-2 a) du Code de l'Urbanisme. Ces périmètres visent à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée maximale 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 au seuil suivant : 40 m² de surface de plancher ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

Pendant la durée d'application de la servitude, il n'est autorisé qu'une seule construction ou installation nouvelle par terrain.

6.11.2 Emplacements réservés pour logements sociaux (123-2b) du Code de l'Urbanisme.

Ces emplacements sont réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements définis par le PLU.

6.11.3- Servitudes de localisation de voies et ouvrages publics (L123-2 c) du Code de l'Urbanisme

Cette servitude indique la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

En contrepartie de l'institution de telles servitudes, les propriétaires concernés peuvent exercer un droit de délaissement du terrain grevé, dans les mêmes conditions que pour les emplacements réservés pour un équipement public.

6.12 – Linéaires commerciaux (L123-1-5 II 5°) du Code de l'Urbanisme.

Des dispositions spécifiques sont prévues pour l'implantation des commerces en rez-de-chaussée des constructions afin de conforter l'activité commerciale du centre-ville.

En bordure des linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique, le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions affectées au commerce, service, vers du logement ou un autre usage est interdite sur une profondeur de 10 m minimum par rapport à la façade sur rue.

Pour les constructions neuves, les rez-de-chaussée sur rue devront permettre l'implantation de cellules commerciales sur au moins les 2/3 de la façade.

>Titre 2 : zones urbaines

ZONE UC

La zone UC recouvre, le centre-ville, secteur mixte à dominante d'habitat dense, comprenant de nombreuses constructions anciennes.

Elle comprend un sous-secteur UC1 destiné à accueillir des équipements publics ou privés d'intérêt général et un sous-secteur UC2 mixte (activité et habitat) identifié pour son potentiel mobilisable en matière de densification. L'effort de densification devra atteindre 30 logements à l'hectare au minimum à l'intérieur de ce sous-secteur (dont 20% de logements sociaux locatifs et/ou en accession aidée au minimum).

Article UC 1

Occupations ou utilisations du sol interdites

- 1- La création ou l'extension d'établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- 2- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur.
- 3- Les installations classées soumises à autorisation.
- 4- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés.
- 5- Le camping hors terrains aménagés.
- 6- Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes.
- 7- Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
- 8- Les activités artisanales ou industrielles incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

Article UC 2

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides et aux zones inondables, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.

Constructions nouvelles ou existantes

- 2- L'extension des établissements ou installations existants dont la création est interdite dans la présente zone, sous réserve de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis des quartiers d'habitations.
- 3- Les travaux d'aménagement, d'extension et de remise en état d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article du Code de l'Urbanisme, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.
- 4- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.

Autres utilisations du sol

5- Les installations classées non visées à l'article 1, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

Article UC 3

Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public

1- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées 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 de lutte contre l'incendie.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée au règlement graphique, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit s'y conformer.

2- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

Article UC 4

Desserte des terrains par les réseaux

1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

2.1 - Assainissement des eaux pluviales

~~Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire, excepté pour les annexes et garages. En outre, les dispositifs de récupération d'eau sont autorisés. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.~~

~~Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales.~~

2.1 - Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales (eaux de toiture et de ruissellement) devront être gérées à la parcelle par rétention/infiltration. Le trop-plein de l'ouvrage devra être évacué vers le domaine public (réseau, fossé, voirie...)

Les projets devront se conformer au règlement pluvial annexé au présent document d'urbanisme :

3. LE ZONAGE PLUVIAL				
LE REGLEMENT PLUVIAL				
Zone géographique concernée	Projets concernés	Prescriptions pluviales imposées	Critères d'instruction (pièces à transmettre au service instructeur)	Règles dérogatoires
Le territoire de la commune historique de Montauban-de-Bretagne.	Surface imperméabilisée générée par les projets de construction neuve, de renouvellement ou d'extension < 200 m ²	Gestion d'une pluie de 31 l/m ² imperméabilisé (équivalente à une pluie d'occurrence 20 ans sur 1,5 h) par Rétention/infiltration . Le trop-plein de l'ouvrage sera évacué vers le domaine public (réseau, fossé, voirie etc).	Présence des ouvrages (sur plan de masse), Présence du dimensionnement (31 l/m ² imp) Présence de l'évacuation/raccordement du trop-plein. Plan réseaux/ouvrages de type AVP coté. Tests de perméabilité des sols Note hydraulique à réaliser et à transmettre au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme	Une dérogation pourra être possible sur justification technique (impossibilité d'infiltration, etc) et validation du service instructeur. Une solution alternative sera à trouver avec l'instructeur. Elle dépendra du projet et pourra s'étendre à une simple limitation de l'imperméabilisation jusqu'à la Rétention/Régulation à débit régulé à 3 l/s/ha pour une pluie vicennale, etc.
	Surface imperméabilisée générée par les projets de construction neuve, de renouvellement ou d'extension > 200 m ²			

Remarque : Dans le cas d'une extension < 40 m², seule la surface imperméabilisée de l'extension sera comptabilisée pour la mise en place de la gestion pluviale. Dans le cas d'une extension > 40 m², c'est la surface imperméabilisée de l'extension + existant qui sera comptabilisée (rattrapage de l'existant) pour la mise en place de la gestion pluviale.

Les projets soumis à dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de l'article R214-1 et suivant du code de l'environnement devront se conformer à ces règles.

Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales.

2.2 – Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

3- Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

4- Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés.

Article UC 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour les éléments en saillie de façade (voir définitions).

1- Voies ouvertes à la circulation automobile

L'implantation des constructions, parties de construction ou extensions doivent se faire à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée).

Un retrait supérieur peut être imposé pour les constructions annexes et piscines.

Il peut être autorisé ou imposé pour les constructions principales dans les cas décrits suivants :

- Pour la mise en valeur d'un élément bâti ou d'un ensemble bâti faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L123-1-5 III 2° soit au titre des monuments historiques
- Pour la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité
- Pour l'extension en continuité d'une construction existante sur le même terrain
- Lorsqu'il existe des constructions contiguës implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble
- Les garages accolés aux constructions principales

CAS PARTICULIER DES TERRAINS EN DRAPEAU :

- Les constructions, parties de construction, annexes ou extensions situées sur les terrains en drapeau doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 1 m par rapport à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée),

2- Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent être implantées soit à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit avec un retrait minimal de 2,5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

3- Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 m par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique.

4- Voies ferrées

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer ; pour les annexes, cette distance minimale est ramenée à 2 m.

Article UC 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, parties de construction, annexes ou extensions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en respectant un retrait minimal de 1,9 m par rapport aux limites séparatives.

Une implantation entre 0 et 1,9 m peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- pour la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 123-1-5 7°,
- pour la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité,
- pour l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur le même terrain ou sur un terrain contiguë.
- Pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions existantes.

Article UC 8

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

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC 9

Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC 10

Hauteur maximale des constructions

1. Règles de hauteur

La hauteur maximale des façades principales ne peut dépasser 9 m.

La hauteur maximale de chacune des façades principales sur rue et arrière détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à 45° partant de chacune de ces deux lignes horizontales.

La hauteur maximale des constructions au faîtage ne peut dépasser 15 m.

Des hauteurs différentes pourront être imposées pour ne pas rompre l'harmonie d'ensemble.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

-En sous-secteur UC2 :

Le point le plus haut de la construction ne devra pas dépasser 15 mètres.

Article UC 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

1 – Aspect extérieur des constructions

1.1. Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée doit être cohérent avec la topographie de la voie. Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

1.2 Volumétrie

Il convient d'édifier des constructions en volume différenciés compacts respectant le sens des faîtages et comportant des toitures d'ardoises à double pente, légèrement débordantes, à inclinaison uniforme (compris entre 35° et 45°); les toitures terrasses ou à faible pente (maximum 3%) sont autorisées dans une proportion n'excédant pas 50% de l'emprise au sol totale de la construction, ~~elles devront être traitées avec une étanchéité~~ elles devront être masquées par des murs acrotères; des lucarnes jacobine ou meunière de taille raisonnable tenant compte de la hiérarchisation des ouvertures; des fenêtres de toit encastrées en nombre raisonnable; des ouvertures relativement étroites, plus hautes que larges disposées de façon ordonnancées, une modénature sobre, des menuiseries peintes.

Dès lors que la construction nouvelle propose un linéaire de façade supérieur à 15 m, elle devra présenter une composition avec un plan de façade en plusieurs séquences permettant ainsi de réintroduire le rythme parcellaire initial. Cela peut être réalisé par des décrochements en

profondeur par rapport à l'alignement, soit par l'adaptation à la pente de la rue, par des ruptures verticales (échelonnage des faitages), des variations de matériaux.

Les transformations de façade doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les volumes, les rythmes verticaux et horizontaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors ».

-En sous-secteur UC1 :

Il convient d'édifier des constructions en volume différenciés compacts respectant le sens des faitages et comportant des toitures d'ardoises à double pente, légèrement débordantes, à inclinaison uniforme (compris entre 35° et 45°) ; les toitures terrasses ou à faible pente (maximum 3%) sont autorisées dans une proportion n'excédant pas 50% de l'emprise au sol totale de la construction, elles devront être masquées par des murs acrotères ; des lucarnes jacobine ou meunière de taille raisonnable tenant compte de la hiérarchisation des ouvertures ; des fenêtres de toit encastrées en nombre raisonnable ; une modénature sobre.

Les transformations de façade doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les volumes, les rythmes verticaux et horizontaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors ».

1.3. Façades : matériaux, couleurs et ravalement

Matériaux

Les matériaux en contre emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont proscrits

Il sera employé de préférence des matériaux destinés à rester apparents ; granit, schiste, pierre calcaire, béton brut de décoffrage, brique, acier, bronze, glaces de teinte sombre. L'imitation de matériaux (fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, etc.) et l'emploi à nu matériaux non destinés à être apparents (parpaings, briques creuses, etc.) sont interdits. Les enduits ciment apparents et les enduits tyroliens sont interdits.

Pour les enduits de façades des constructions en moellons de pierre, l'enduit sera réalisé de préférence à pierres apparentes. Les joints seront exécutés au mortier de chaux et seront pleins. Les joints creux ou en reliefs, les crépis sont interdits.

Pour les constructions en bardages bois, les lames seront posées de préférences verticalement avec éventuellement un lineautage externe. Les couleurs seront de teinte brune ou sombre. Les menuiseries d'aspect plastiques ou PVC sont interdites. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Ravalement et couleurs

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade. La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique de ravalement utilisée ;
- l'environnement direct de l'immeuble ;
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

De ce fait, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Les crépis sont interdits. Il leur sera préféré les enduits de type chaux aérienne talochés finement ou feutrés.

Pour les **constructions existantes**, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...);
- de restaurer les menuiseries d'origine,
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux aériennes...).
- éviter la création de saillie nouvelles,

1.3 Devantures commerciales

En applique la devanture commerciale est constituée d'un habillage (bois, pierre, métal...) en saillie d'environ 15 à 25cm par rapport au nu de la façade. Ce placage est composé d'une partie horizontale supérieure et de deux tableaux latéraux, qui pourront se limiter à l'encadrement de la vitrine commerciale ou intégrer le pilastre d'angle ou la porte d'entrée d'immeuble.

Maçonnée, la devanture commerciale devra respecter la composition, la visibilité de la structure porteuse de la façade et la ligne des axes des baies et leurs proportions. Les matériaux mis en œuvre et les couleurs seront choisis en harmonie avec ceux de la façade de l'immeuble. La rupture entre le rez-de-chaussée et le premier étage est soulignée par une corniche ou un bandeau. Celui-ci ne devra en aucun cas être masqué ou intégré à la devanture.

1.4. Couvertures, toitures

Les toitures seront réalisées en ardoises naturelles ou matériaux similaires avec des pentes comprises entre 35 et 45°. La tuile ou autres matériaux de couleur rouge ainsi que le bac acier sont proscrits pour les constructions à usage d'habitation ~~et de garage~~, sauf dans le cas d'extension ou de remise en état des constructions existantes couvertes par ce type de matériau.

Le bac acier est autorisé pour la couverture des constructions annexes ~~(sauf garage)~~.

Le bac acier est autorisé sur les constructions à usage de garage à condition que la toiture soit masquée par des murs acrotères.

Ces toitures devront être traitées avec une étanchéité.

Le couvrement des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques. La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations. Les châssis de toiture seront posés encastrés. Autant que possible, ils devront être disposés sur la façade la moins visible de l'habitation.

1.5. Ouvertures, huisseries

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

-En sous-secteur UC2 :

Il n'est pas fixé de règles.

2 – Aménagement des abords des constructions

2.1 Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

2.2 Clôtures

Les clôtures, sur les voies publiques devront être constituées :

- soit d'un mur s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage,
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,50 m de hauteur moyenne qui peut être surmonté d'une grille,

La hauteur totale ne devra pas dépasser 1,20 m. Néanmoins, toutes les clôtures pourront comporter des piliers dont la hauteur est limitée à 1,50 m.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de **2 m**. Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut (ou panneaux préfabriqués) n'excédant pas 0,30 m de hauteur maximale qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton et des poteaux béton,
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton et des poteaux béton,
- soit d'un mur s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

2.3. Locaux et équipements techniques

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

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer. Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visible que possible depuis l'espace public. Il est préféré une pose sur une souche de cheminée.

ARTICLE UC 12

Aires de stationnement

1. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Il est considéré qu'une place de stationnement équivaut à 15 m² dans le cas de maisons individuelles et à 25 m² (accès compris) dans le cas de parkings collectifs à plusieurs habitations ou usagers.

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 normes ci-dessous.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il peut être tenu quitte de ces obligations, en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant). Le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après.

2. Normes à respecter

Afin d'assurer le stationnement des véhicules il est exigé.

2.1 Constructions à usage d'habitation :

- Une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement ;
 - Règles spécifiques pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État définis par la loi n° 98 du 29-07-98, Une seule place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État.
- Au-delà d'un programme de 10 logements, une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol pour dégager des espaces libres suffisants.

En sous-secteur UC1:

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - 0.60 place de stationnement par logement
- Au-delà d'un programme de 10 logements, une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol pour dégager des espaces libres suffisants

2.2 Constructions à usage de bureau, y compris bâtiments publics :

- Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher créée. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

2.3 Constructions à usage industriel ou artisanal :

- Une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher créée.

Toutefois le nombre d'emplacements peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 25 m² de surface de plancher. A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées au stationnement de camions et divers véhicules utilitaires.

2.4 Constructions à usage commercial :

- Commerces courants :

pour les commerces créant une surface de plancher supérieure à 100 m², un emplacement par tranche complète de 60 m².

(à titre d'exemple : surface de plancher de 150 m² /3 emplacements)

2.5 Autres cas

Pour les équipements d'intérêt général, le nombre de places sera défini en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers.

2.6 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux-roues :

Il est exigé au minimum 1 emplacement deux roues pour deux logements collectifs créés. La notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des locaux clos et couverts au rez-de-chaussée ou au premier niveau de sous-sol avec accès direct sur l'extérieur. Au moins une partie des stationnements doit se situer au rez-de-chaussée. La surface minimale d'un emplacement s'établit à 1.5 m² sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux roues.

En sous-secteur UC1:

- Pour les constructions à usage d'habitation :

Il est exigé au minimum 1 emplacement deux roues pour deux logements collectifs créés. La surface minimale d'un emplacement s'établit à 1.5 m².

ARTICLE UC 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Espaces libres

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

2. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés EBC figurant au plan sont classés « à conserver », « à protéger » ou « à créer » ainsi qu'il est précisé au titre IV du présent règlement. Toute construction devra se situer à une distance minimale de 5 m. par rapport à l'axe des haies ou des arbres situés en lisière des boisements classés EBC.

Article UC 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC 15

Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règles.

Article UC 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Dans le cas d'opération d'aménagement, le projet devra prévoir un nombre de fourreaux suffisant à la desserte en haut débit de la zone :

- 4 fourreaux sur les axes principaux ;
- 2 fourreaux sur les axes secondaires.

ZONE UD

La zone UD recouvre des secteurs de transition entre le centre-ville et les secteurs pavillonnaires, le long des axes principaux de la ville. Ces secteurs sont susceptibles d'évoluer en accueillant des programmes de renouvellement urbain.

Elle comprend un sous-secteur UD1 qui correspond en partie à la zone commerciale de Ty Du et un sous-secteur UD2 destiné à accueillir des équipements publics ou privés d'intérêt général.

Article UD 1

Occupations ou utilisations du sol interdites

- 1- La création ou l'extension d'établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- 2- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur.
- 3- Les installations classées soumises à autorisation.
- 4- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés.
- 5- Le camping hors terrains aménagés.
- 6- Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes.
- 7- Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
- 8- Les activités artisanales ou industrielles incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

Article UD 2

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides et aux zones inondables, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.

Constructions nouvelles ou existantes

- 2- L'extension des établissements ou installations existants dont la création est interdite dans la présente zone, sous réserve de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis des quartiers d'habitations.
- 3- Les travaux d'aménagement, d'extension et de remise en état d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.
- 4- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.

Autres utilisations du sol

5- Les installations classées non visées à l'article 1, sous réserve que toute disposition soit mise en oeuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

Article UD 3

Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public

1- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées 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 de lutte contre l'incendie.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée au règlement graphique, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit s'y conformer.

2- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

Article UD 4

Desserte des terrains par les réseaux

1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

2.1 - Assainissement des eaux pluviales

~~Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire, excepté pour les annexes et garages. En outre, les dispositifs de récupération d'eau sont autorisés. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.~~

~~Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales.~~

2.1 - Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales (eaux de toiture et de ruissellement) devront être gérées à la parcelle par rétention/infiltration. Le trop-plein de l'ouvrage devra être évacué vers le domaine public (réseau, fossé, voirie...)

Les projets devront se conformer au règlement pluvial annexé au présent document d'urbanisme :

3. LE ZONAGE PLUVIAL				
LE REGLEMENT PLUVIAL				
Zone géographique concernée	Projets concernés	Prescriptions pluviales imposées	Critères d'instruction (pièces à transmettre au service instructeur)	Règles dérogatoires
Le territoire de la commune historique de Montauban-de-Bretagne.	Surface imperméabilisée générée par les projets de construction neuve, de renouvellement ou d'extension < 200 m ²	Gestion d'une pluie de 31 l/m ² imperméabilisé (équivalente à une pluie d'occurrence 20 ans sur 1,5 h) par Rétention/infiltration . Le trop-plein de l'ouvrage sera évacué vers le domaine public (réseau, fossé, voirie etc).	Présence des ouvrages (sur plan de masse), Présence du dimensionnement (31 l/m ² imp) Présence de l'évacuation/raccordement du trop-plein. Plan réseaux/ouvrages de type AVP coté. Tests de perméabilité des sols Note hydraulique à réaliser et à transmettre au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme	Une dérogation pourra être possible sur justification technique (impossibilité d'infiltration, etc) et validation du service instructeur. Une solution alternative sera à trouver avec l'instructeur. Elle dépendra du projet et pourra s'étendre à une simple limitation de l'imperméabilisation jusqu'à la Rétention/Régulation à débit régulé à 3 l/s/ha pour une pluie vicennale, etc.
	Surface imperméabilisée générée par les projets de construction neuve, de renouvellement ou d'extension > 200 m ²			

Remarque : Dans le cas d'une extension < 40 m², seule la surface imperméabilisée de l'extension sera comptabilisée pour la mise en place de la gestion pluviale. Dans le cas d'une extension > 40 m², c'est la surface imperméabilisée de l'extension + l'existant qui sera comptabilisée (rattrapage de l'existant) pour la mise en place de la gestion pluviale.

Les projets soumis à dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de l'article R214-1 et suivant du code de l'environnement devront se conformer à ces règles.

Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales.

2.2 - Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

3- Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

4- Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés.

Article UD 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UD 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour les éléments en saillie de façade (voir définitions).

1- Voies ouvertes à la circulation automobile

L'implantation des constructions, parties de construction ou extensions doivent se faire soit à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée) soit en retrait maximal de 5m par rapport à l'alignement.

Un retrait supérieur peut être imposé pour les constructions annexes et piscines.

Il peut être autorisé ou imposé pour les constructions principales dans les cas décrits suivants :

- Pour la mise en valeur d'un élément bâti ou d'un ensemble bâti faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L123-1-5 III 2° soit au titre des monuments historiques
- Pour la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité
- Pour l'extension en continuité d'une construction existante sur le même terrain
- Lorsqu'il existe des constructions contiguës implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble
- Les garages accolés aux constructions principales ;

CAS PARTICULIER DES TERRAINS EN DRAPEAU :

- Les constructions, parties de construction, annexes ou extensions situées sur les terrains en drapeau doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 1 m par rapport à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée),

2- Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent être implantées soit à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit avec un retrait minimal de 2.5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

3- Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 m par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique.

4- Voies ferrées

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer ; pour les annexes, cette distance minimale est ramenée à 2 m.

Article UD 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, parties de construction, annexes ou extensions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en respectant un retrait minimal de 1,90 m par rapport aux limites séparatives. Une implantation entre 0 et 1,90 mètres est autorisée dans les cas suivants :

- pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- pour la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 123-1-5 7°,
- pour la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- pour l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur le même terrain ou sur un terrain contiguë ;
- Pour l'isolation par l'extérieur des constructions existantes.

Article UD 8

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

Il n'est pas fixé de règles.

Article UD 9

Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder **60 %** de la surface du terrain.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes peut s'effectuer au-delà des emprises maximales prévues.

Il n'est pas fixé de règles en UD1 ni en UD2

Article UD 10

Hauteur maximale des constructions

1. Règles de hauteur

La hauteur maximale des façades principales ne peut dépasser 9 m.

La hauteur maximale de chacune des façades principales sur rue et arrière détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à 45° partant de chacune de ces deux lignes horizontales.

La hauteur maximale des constructions au faîtage ne peut dépasser 15 m.

Des hauteurs différentes pourront être imposées pour ne pas rompre l'harmonie d'ensemble

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

Article UD 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

1 – Aspect extérieur des constructions

1.1. Aspect général

Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée doit être cohérent avec la topographie de la voie. Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

1.2. Façades : matériaux, couleurs et ravalement

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Matériaux

Les matériaux anciens en contre-emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont proscrits.

Ravalement et couleurs

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade. La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- l'environnement direct de l'immeuble ;
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

1.3. Couvertures, toitures

La tuile ou autres matériaux de couleur rouge ainsi que le bac acier sont proscrits pour les constructions à usage d'habitation ~~et de garage~~, sauf dans le cas d'extension ou de remise en état des constructions existantes couvertes par ce type de matériau.

Le bac acier est autorisé pour la couverture des constructions annexes ~~(sauf garage)~~.

Le bac acier est autorisé sur les constructions à usage de garage à condition que la toiture soit masquée par des murs acrotères.

~~Ces toitures devront être traitées avec une étanchéité.~~

Le couvrement des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques.

La pose de châssis de toiture ~~et de capteurs solaires~~ doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

1.4. Ouvertures, huisseries

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les châssis de toiture seront posés encastrés. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

2 – Aménagement des abords des constructions

2.1 Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

2.2. Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ;
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.3. Clôtures

Les clôtures, sur les voies ou espaces publics et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci, devront être constituées :

- soit d'un mur s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage,
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,50 m de hauteur moyenne qui peut être surmonté d'un dispositif à clairevoie,
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie.

La hauteur totale ne devra pas dépasser 1,20 m. Néanmoins, toutes les clôtures pourront comporter des piliers dont la hauteur est limitée à 1,50 m.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de **2 m**. Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut (ou panneaux préfabriqués) n'excédant pas 0,30 m de hauteur maximale qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton et des poteaux béton,
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton et des poteaux béton,
- soit d'un mur s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

2.4. Locaux et équipements techniques

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

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

3. Architecture bioclimatiques

Nonobstant les dispositions des paragraphes, une architecture différente ou présentant des matériaux nouveaux pourra être autorisée dès lors qu'elle œuvre pour une meilleure prise en compte de la conception bioclimatique de la construction.

ARTICLE UD 12

Aires de stationnement

1. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Il est considéré qu'une place de stationnement équivaut à 15 m² dans le cas de maisons individuelles et à 25 m² (accès compris) dans les autres cas (parkings collectifs à plusieurs habitations, commerces, activités...).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il peut être tenu quitte de ces obligations, en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

Le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après.

2. Normes à respecter

Afin d'assurer le stationnement des véhicules il est exigé.

2.1 Constructions à usage d'habitation :

- Une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement ;
- Règles spécifiques pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État définis par la loi n° 98 du 29-07-98, Une seule place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État.
- Au-delà d'un programme de 10 logements, au moins une place par logement de ces places doit être aménagée en sous-sol ou en ouvrage.

En sous-secteur UD2:

- Pour les constructions à usage d'habitation :

-Une place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

-Règles spécifiques pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État définis par la loi n° 98 du 29-07-98, Une seule place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État.

2.2 Constructions à usage de bureau, y compris bâtiments publics :

- Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher créée. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

2.3 Constructions à usage industriel ou artisanal :

- Une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher, créée.

Toutefois le nombre d'emplacements peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 25 m² de surface de plancher. A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées au stationnement de camions et divers véhicules utilitaires.

2.4 Constructions à usage commercial :

- Commerces courants :

Pour les commerces créant une surface de plancher supérieure à 100 m², un emplacement par tranche complète de 50 m² (à titre d'exemple : surface de plancher de 150 m² : 3 emplacements)

2.5 Autres cas

Pour les équipements d'intérêt général, le nombre de places sera défini en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers.

3 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues

Il est exigé au minimum 1 emplacement deux roues pour deux logements collectifs créés. La notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des locaux clos et couverts au rez-de-chaussée ou au premier niveau de sous-sol avec accès direct sur l'extérieur. Au moins une partie des stationnements doit se situer au rez-de-chaussée. La surface minimale d'un emplacement s'établit à **1,5 m²** sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues.

En sous-secteur UD2:

- Pour les constructions à usage d'habitation :

-Il est exigé au minimum 1 emplacement deux roues pour deux logements collectifs créés. La surface minimale d'un emplacement s'établit à 1.5m².

ARTICLE UD 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 150 m².

2. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés EBC figurant au plan sont classés « à conserver », « à protéger » ou « à créer » ainsi qu'il est précisé au titre IV du présent règlement. Toute construction devra se situer à une distance minimale de 5 m. par rapport à l'axe des haies ou des arbres situés en lisière des boisements classés EBC.

Article UD 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règles.

Article UD 15

Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règles.

Article UD 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Dans le cas d'opération d'aménagement, le projet devra prévoir un nombre de fourreaux suffisant à la desserte en haut débit de la zone :

- 4 fourreaux sur les axes principaux ;
- 2 fourreaux sur les axes secondaires.

ZONE UE

La zone UE correspond aux quartiers d'habitat à forte dominante d'habitat individuel dont le caractère résidentiel est marqué.

Article UE 1

Occupations ou utilisations du sol interdites

- 1- La création ou l'extension d'établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- 2- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur.
- 3- Les installations classées soumises à autorisation.
- 4- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés.
- 5- Le camping hors terrains aménagés.
- 6- Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes.
- 7- Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
- 8- Les activités artisanales ou industrielles incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

Article UE 2

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides et aux zones inondables, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.

Constructions nouvelles ou existantes

- 2- L'extension des établissements ou installations existants dont la création est interdite dans la présente zone, sous réserve de ne pas aggraver les nuisances vis-à-vis des quartiers d'habitations.
- 3 - La construction de bâtiments annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, cellier...) est autorisée sous réserve de ne pas dépasser deux annexes par logement (hors piscine).
- 4- Les travaux d'aménagement, d'extension et de remise en état d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement...
- 5- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.

Autres utilisations du sol

- 6- Les installations classées non visées à l'article 1, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

Article UE 3

Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public

1- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées 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 de lutte contre l'incendie.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée au règlement graphique, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit s'y conformer.

2- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

Article UE 4

Desserte des terrains par les réseaux

1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

2.1 - Assainissement des eaux pluviales

~~Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire, excepté pour les annexes et garages. En outre, les dispositifs de récupération d'eau sont autorisés. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.~~

~~Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales.~~

2.1 - Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales (eaux de toiture et de ruissellement) devront être gérées à la parcelle par rétention/infiltration. Le trop-plein de l'ouvrage devra être évacué vers le domaine public (réseau, fossé, voirie...)

Les projets devront se conformer au règlement pluvial annexé au présent document d'urbanisme :

3. LE ZONAGE PLUVIAL				
LE REGLEMENT PLUVIAL				
Zone géographique concernée	Projets concernés	Prescriptions pluviales imposées	Critères d'instruction (pièces à transmettre au service instructeur)	Règles dérogatoires
Le territoire de la commune historique de Montauban-de-Bretagne.	Surface imperméabilisée générée par les projets de construction neuve, de renouvellement ou d'extension < 200 m ²	Gestion d'une pluie de 31 l/m ² imperméabilisé (équivalente à une pluie d'occurrence 20 ans sur 1,5 h) par Rétention/Infiltration . Le trop-plein de l'ouvrage sera évacué vers le domaine public (réseau, fossé, voirie etc).	Présence des ouvrages (sur plan de masse), Présence du dimensionnement (31 l/m ² imp) Présence de l'évacuation/raccordement du trop-plein. Plan réseaux/ouvrages de type AVP coté. Tests de perméabilité des sols Note hydraulique à réaliser et à transmettre au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme	Une dérogation pourra être possible sur justification technique (impossibilité d'infiltration, etc) et validation du service instructeur. Une solution alternative sera à trouver avec l'instructeur. Elle dépendra du projet et pourra s'étendre à une simple limitation de l'imperméabilisation jusqu'à la Rétention/Régulation à débit régulé à 3 l/s/ha pour une pluie vicennale, etc.
	Surface imperméabilisée générée par les projets de construction neuve, de renouvellement ou d'extension > 200 m ²			

Remarque : Dans le cas d'une extension < 40 m², seule la surface imperméabilisée de l'extension sera comptabilisée pour la mise en place de la gestion pluviale. Dans le cas d'une extension > 40 m², c'est la surface imperméabilisée de l'extension + l'existant qui sera comptabilisée (rattrapage de l'existant) pour la mise en place de la gestion pluviale.

Les projets soumis à dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de l'article R214-1 et suivant du code de l'environnement devront se conformer à ces règles.

Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales.

2.2 - Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

3- Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

4- Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés.

Article UE 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UE 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour les éléments en saillie de façade (voir définitions).

1- Voies ouvertes à la circulation automobile

L'implantation des constructions, parties de construction, annexes ou extensions doivent se faire avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Un retrait inférieur à 5 m pourra être autorisé ou imposé pour les constructions principales dans les cas décrits suivants :

- Pour la mise en valeur d'un élément bâti ou d'un ensemble bâti faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L123-1-5 III 2° soit au titre des monuments historiques
- Pour la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité
- Pour l'extension en continuité d'une construction existante sur le même terrain
- Lorsqu'il existe des constructions contiguës implantées selon un alignement particulier sous réserve du respect de cet alignement afin de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble.
- Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies ou emprises publiques, un retrait inférieur à 5 m pourra être autorisé ou imposé sur l'une des limites sous réserve de ne pas rompre l'harmonie d'ensemble d'un alignement particulier préexistant.

2- Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent être implantées soit à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit avec un retrait minimal de 2,5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

3- Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique.

4- Voies ferrées

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer ; pour les annexes, cette distance minimale est ramenée à 2 m.

Article UE 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, parties de construction, annexes ou extensions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en respectant un retrait minimal de

- 1,90 m par rapport aux limites séparatives,

Une implantation entre 0 et 1.9 mètres est autorisée dans les cas suivants :

- pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction ;
- pour la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° ;
- pour la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- pour l'implantation ou l'extension en continuité d'une construction existante sur le même terrain ou sur un terrain contiguë ;
- pour l'isolation par l'extérieur des constructions existantes.

Article UE 8

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

Il n'est pas fixé de règles.

Article UE 9

Emprise au sol des constructions

En UE1, le coefficient d'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder **40 %** de la surface du terrain.

En UE2, le coefficient d'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder **60 %** de la surface du terrain.

Article UE 10

Hauteur maximale des constructions

1. Règles de hauteur des constructions principales

La hauteur maximale des façades principales ne peut dépasser 6 m.

La hauteur maximale de chacune des façades principales sur rue et arrière détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à 45° partant de chacune de ces deux lignes horizontales.

La hauteur maximale des constructions au faîtage ne peut dépasser 9 m.

Des hauteurs différentes pourront être imposées pour ne pas rompre l'harmonie d'ensemble

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

2. Règles de hauteur des constructions annexes

La hauteur maximale des constructions annexes au faîtage ne peut dépasser 3,5 m.

Article UE 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

1 – Aspect extérieur des constructions

1.1. Façades : matériaux, couleurs et ravalement

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Matériaux

Les matériaux anciens en contre emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont proscrits.

Ravalement et couleurs

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade. La couleur des façades doit prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique de ravalement utilisée ;
- l'environnement direct de l'immeuble ;
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier.

De ce fait, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement. Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...);

– de mettre en oeuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux...).

1.2. Couvertures, toitures

La tuile ou autres matériaux de couleur rouge ainsi que le bac acier sont proscrits pour les constructions à usage d'habitation ~~et de garage~~, sauf dans le cas d'extension ou de remise en état des constructions existantes couvertes par ce type de matériau.

Le bac acier est autorisé pour la couverture des constructions annexes ~~(sauf garage)~~.

Le bac acier est autorisé sur les constructions à usage de garage à condition que la toiture soit masquée par des murs acrotères.

~~Ces toitures devront être traitées avec une étanchéité.~~

Le couvrement des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques.

La pose de châssis de toiture ~~et de capteurs solaires~~ doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

1.3. Ouvertures, huisseries

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les châssis de toiture seront posés encastrés. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

2 – Aménagement des abords des constructions

2.1 Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

2.2. Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ;
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.3. Clôtures

Les clôtures, sur les voies publiques et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci, devront être constituées :

- soit d'un mur s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage ;
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,50 m de hauteur moyenne qui peut être surmonté d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) ;
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.), doublé d'une haie vive.

La hauteur totale ne devra pas dépasser 1,20 m. Néanmoins, toutes les clôtures pourront comporter des piliers dont la hauteur est limitée à 1,50 m.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de **2 m**. Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut (ou panneaux préfabriqués) n'excédant pas 0,30 m de hauteur maximale qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton et des poteaux béton ;
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion des panneaux préfabriqués béton et des poteaux béton ;
- soit d'un mur s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

2.4. Locaux et équipements techniques

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

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

3. Architecture bioclimatiques

Nonobstant les dispositions des paragraphes, une architecture différente ou présentant des matériaux nouveaux pourra être autorisée dès lors qu'elle œuvre pour une meilleure prise en compte de la conception bioclimatique de la construction.

ARTICLE UE 12

Aires de stationnement

1. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Il est considéré qu'une place de stationnement équivaut à 15 m² dans le cas de maisons individuelles et à 25 m² (accès compris) dans les autres cas (parkings collectifs à plusieurs habitations, commerces, activités...).

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 normes ci-dessous.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il peut être tenu quitte de ces obligations, en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

Le nombre d'emplacements doit répondre aux normes minimales définies ci-après.

2. Normes à respecter

Afin d'assurer le stationnement des véhicules il est exigé.

2.1 Constructions à usage d'habitation :

- Une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement ;
 - Règles spécifiques pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État définis par la loi n° 98 du 29-07-98, une seule place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État.
- Au-delà d'un programme de 10 logements, une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol pour dégager des espaces libres suffisants.

2.2 Constructions à usage de bureau, y compris bâtiments publics :

- Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher créée. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

2.3 Constructions à usage industriel ou artisanal :

- Une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher, créée.

Toutefois le nombre d'emplacements peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 25 m² de surface de plancher. A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées au stationnement de camions et divers véhicules utilitaires.

2.4 Constructions à usage commercial :

- Commerces courants :

pour les commerces créant une surface de plancher supérieure à 100 m², un emplacement par tranche complète de 50 m².

(à titre d'exemple : surface de plancher de 150 m² : 3 emplacements)

2.5 Autres cas

Pour les équipements d'intérêt général, le nombre de places sera défini en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers.

2.6 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux-roues :

Il est exigé au minimum 1 emplacement deux roues pour deux logements collectifs créés. La notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des locaux clos et couverts au rez-de-chaussée ou au premier niveau de sous-sol avec accès direct sur l'extérieur. Au moins une partie des stationnements doit se situer au rez-de-chaussée. La surface minimale d'un emplacement s'établit à 1.5 m² sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux roues.

ARTICLE UE 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement. Ils devront couvrir **20 %** minimum de la surface de la parcelle (10 % pour parcelles d'angle).

Plantation des aires de stationnement Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 150 m².

2. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés EBC figurant au plan sont classés « à conserver », « à protéger » ou « à créer » ainsi qu'il est précisé au titre IV du présent règlement. Toute construction devra se situer à une distance minimale de 5 m. par rapport à l'axe des haies ou des arbres situés en lisière des boisements classés EBC.

Article UE 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règles.

Article UE 15

Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règles.

Article UE 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Dans le cas d'opération d'aménagement, le projet devra prévoir un nombre de fourreaux suffisant à la desserte en haut débit de la zone :

- 4 fourreaux sur les axes principaux ;
- 2 fourreaux sur les axes secondaires.

ZONE UO

La zone UO concerne les secteurs de projets, qu'ils soient en extension urbaine ou en renouvellement urbain. C'est un secteur où pourront se développer des activités centrales (commerces de proximité, bureaux, services, équipements publics, ...) et du logement.

Article UO 1

Occupations ou utilisations du sol interdites

- 1- La création ou l'extension d'établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- 2- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur
- 3- Les installations classées entraînant un périmètre de protection.
- 4- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes hors terrains aménagés.
- 5- Le camping hors terrains aménagés.
- 6- Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes.
- 7- Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

Article UO 2

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides et aux zones inondables, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.

Constructions nouvelles ou existantes

2- Les travaux d'aménagement, d'extension et de remise en état d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.

3- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.

Autres utilisations du sol

4- Les installations classées non visées à l'article 1, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

Article UO 3

Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public

1- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées 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 de lutte contre l'incendie.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée au règlement graphique, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit s'y conformer.

2- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

Article UO 4

Desserte des terrains par les réseaux

1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

2.1 - Assainissement des eaux pluviales

~~Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire, excepté pour les annexes et garages. En outre, les dispositifs de récupération d'eau sont autorisés. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.~~

~~Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales.~~

2.1 - Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales (eaux de toiture et de ruissellement) devront être gérées à la parcelle par rétention/infiltration. Le trop-plein de l'ouvrage devra être évacué vers le domaine public (réseau, fossé, voirie...)

Les projets devront se conformer au règlement pluvial annexé au présent document d'urbanisme :

3. LE ZONAGE PLUVIAL				
LE REGLEMENT PLUVIAL				
Zone géographique concernée	Projets concernés	Prescriptions pluviales imposées	Critères d'instruction (pièces à transmettre au service instructeur)	Règles dérogatoires
Le territoire de la commune historique de Montauban-de-Bretagne.	Surface imperméabilisée générée par les projets de construction neuve, de renouvellement ou d'extension < 200 m ²	Gestion d'une pluie de 31 l/m ² imperméabilisé (équivalente à une pluie d'occurrence 20 ans sur 1,5 h) par Rétention/Infiltration . Le trop-plein de l'ouvrage sera évacué vers le domaine public (réseau, fossé, voirie etc).	Présence des ouvrages (sur plan de masse), Présence du dimensionnement (31 l/m ² imp) Présence de l'évacuation/raccordement du trop-plein. Plan réseaux/ouvrages de type AVP coté. Tests de perméabilité des sols Note hydraulique à réaliser et à transmettre au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme	Une dérogation pourra être possible sur justification technique (impossibilité d'infiltration, etc) et validation du service instructeur. Une solution alternative sera à trouver avec l'instructeur. Elle dépendra du projet et pourra s'étendre à une simple limitation de l'imperméabilisation jusqu'à la Rétention/Régulation à débit régulé à 3 l/s/ha pour une pluie vicennale, etc.
	Surface imperméabilisée générée par les projets de construction neuve, de renouvellement ou d'extension > 200 m ²			

Remarque : Dans le cas d'une extension < 40 m², seule la surface imperméabilisée de l'extension sera comptabilisée pour la mise en place de la gestion pluviale. Dans le cas d'une extension > 40 m², c'est la surface imperméabilisée de l'extension + l'existant qui sera comptabilisée (rattrapage de l'existant) pour la mise en place de la gestion pluviale.

Les projets soumis à dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de l'article R214-1 et suivant du code de l'environnement devront se conformer à ces règles.

Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales.

2.2 - Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

3- Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

4- Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés.

Article UO 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UO 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour les éléments en saillie de façade (voir définitions).

1- Voies ouvertes à la circulation automobile

L'implantation des constructions, parties de construction ou extensions doivent se faire soit à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit avec un retrait minimal de 2,5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

En 1AU01(ZAC centre-ville) l'implantation des constructions, partie de construction ou extensions doivent se faire soit à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée) soit avec un retrait minimal de 1m par rapport à l'alignement (ou limite de l'emprise de la voie privée)

Des retraits ponctuels de moins de 2,50 mètres en profondeur pourront être toutefois autorisés.

La construction de saillies traditionnelles (voir dispositions générales) sur emprise publique est autorisée.

2- Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent être implantées soit à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit avec un retrait minimal de 2,5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Des retraits ponctuels de moins de 2,50 mètres en profondeur pourront être toutefois autorisés. La construction de saillies traditionnelles (voir dispositions générales) sur emprise publique est autorisée.

3- Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique.

4- Voies ferrées

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer ; pour les annexes, cette distance minimale est ramenée à 2 m.

Article UO 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en respectant un retrait minimal de 1,9 m par rapport aux limites séparatives.

Article UO 8

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

Il n'est pas fixé de règles.

Article UO 9

Emprise au sol des constructions

EN UO1, il n'est pas fixé de règles.

En UO2, le coefficient d'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder **70 %** de la surface du terrain.

Article UO 10

Hauteur maximale des constructions

1. Règles de hauteur des constructions principales

La hauteur maximale des façades principales ne peut dépasser 9,5 m.

La hauteur maximale de chacune des façades principales sur rue et arrière détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à 45° partant de chacune de ces deux lignes horizontales.

La hauteur maximale des constructions au faîtage ne peut dépasser 15 m.

2. Règles de hauteur des constructions annexes

La hauteur maximale au faîtage des constructions annexes ne peut dépasser 3,5 m.

Dans la zone 1AU01 (ZAC centre-ville), nonobstant les dispositions précédentes, le point le plus haut de la construction ne devra pas dépasser 15 mètres.

Article UO 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

ARTICLE UO 12

Aires de stationnement

1. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Il est considéré qu'une place de stationnement équivaut à 15 m² dans le cas de maisons individuelles et à 25 m² (accès compris) dans les autres cas (parkings collectifs à plusieurs habitations, commerces, activités...).

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 normes ci-dessous.

2. Normes à respecter

Construction à usage d'habitation : 1 place par logement"

Règles spécifiques pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État définis par la loi n° 98 du 29-07-98, une seule place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État.

ARTICLE UO 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Espaces libres

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

2. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés EBC figurant au plan sont classés « à conserver », « à protéger » ou « à créer » ainsi qu'il est précisé au titre IV du présent règlement. Toute construction devra se situer à une distance minimale de 5 m. par rapport à l'axe des haies ou des arbres situés en lisière des boisements classés EBC.

Article UO 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règles.

Article UO 15

Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règles.

Article UO 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Dans le cas d'opération d'aménagement, le projet devra prévoir un nombre de fourreaux suffisant à la desserte en haut débit de la zone :

- 4 fourreaux sur les axes principaux ;
- 2 fourreaux sur les axes secondaires.

ZONE UG

La zone UG regroupe les secteurs dans lesquels sont implantés des services publics ou équipements collectifs d'intérêt général.

Article UG 1

Occupations ou utilisations du sol interdites

- 1- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur.
- 2- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception de ceux visés à l'article UG 2.
- 3- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, d'entrepôt, d'artisanat ou d'industrie, à l'exception de ceux visés à l'article UG 2.
- 4 Les installations classées entraînant un périmètre de protection à l'exception de la zone UGe.
- 5- Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

Article UG 2

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides et aux zones inondables, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.

Constructions nouvelles

- 2- En UG et UGn, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général (voir définitions chapitre).
- 3- En UGe, uniquement les constructions d'intérêt collectif nécessaires à la production d'énergie.
- 4- Les constructions à usage d'habitation aux conditions suivantes :
 - qu'elles soient intégrées dans le volume principal du bâtiment,
 - dans la limite de 50m² d'emprise au sol
- 5- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, ou d'entrepôt, à condition qu'elles constituent le prolongement de la vocation d'équipement du secteur concerné ;
- 6- La construction d'un garage en annexe à l'habitation est autorisée dans la limite totale de 40 m² d'emprise au sol par logement ; (reporté art.9).

Constructions existantes

- 7- Les travaux d'aménagement, d'extension et de remise en état d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.
- 8- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, d'intérêt collectif dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.

Autres utilisations du sol

9- Les installations classées non visées à l'article 1, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

Article UG 3

Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public

1- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées 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 de lutte contre l'incendie.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée au règlement graphique, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit s'y conformer.

2- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

Article UG 4

Desserte des terrains par les réseaux

1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

2.1 - Assainissement des eaux pluviales

~~Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire, excepté pour les annexes et garages. En outre, les dispositifs de récupération d'eau sont autorisés. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.~~

~~Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales.~~

2.1 - Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales (eaux de toiture et de ruissellement) devront être gérées à la parcelle par rétention/infiltration. Le trop-plein de l'ouvrage devra être évacué vers le domaine public (réseau, fossé, voirie...)

Les projets devront se conformer au règlement pluvial annexé au présent document d'urbanisme :

3. LE ZONAGE PLUVIAL				
LE REGLEMENT PLUVIAL				
Zone géographique concernée	Projets concernés	Prescriptions pluviales imposées	Critères d'instruction (pièces à transmettre au service instructeur)	Règles dérogatoires
Le territoire de la commune historique de Montauban-de-Bretagne.	Surface imperméabilisée générée par les projets de construction neuve, de renouvellement ou d'extension < 200 m ²	Gestion d'une pluie de 31 l/m ² imperméabilisé (équivalente à une pluie d'occurrence 20 ans sur 1,5 h) par Rétention/Infiltration . Le trop-plein de l'ouvrage sera évacué vers le domaine public (réseau, fossé, voirie etc).	Présence des ouvrages (sur plan de masse), Présence du dimensionnement (31 l/m ² imp) Présence de l'évacuation/raccordement du trop-plein. Plan réseaux/ouvrages de type AVP coté. Tests de perméabilité des sols Note hydraulique à réaliser et à transmettre au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme	Une dérogation pourra être possible sur justification technique (impossibilité d'infiltration, etc) et validation du service instructeur. Une solution alternative sera à trouver avec l'instructeur. Elle dépendra du projet et pourra s'étendre à une simple limitation de l'imperméabilisation jusqu'à la Rétention/Régulation à débit régulé à 3 l/s/ha pour une pluie vicennale, etc.
	Surface imperméabilisée générée par les projets de construction neuve, de renouvellement ou d'extension > 200 m ²			

Remarque : Dans le cas d'une extension < 40 m², seule la surface imperméabilisée de l'extension sera comptabilisée pour la mise en place de la gestion pluviale. Dans le cas d'une extension > 40 m², c'est la surface imperméabilisée de l'extension + l'existant qui sera comptabilisée (rattrapage de l'existant) pour la mise en place de la gestion pluviale.

Les projets soumis à dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de l'article R214-1 et suivant du code de l'environnement devront se conformer à ces règles.

Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales.

2.2 - Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

3- Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

4- Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés.

Article UG 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UG 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour les éléments en saillie de façade (voir définitions).

1- Voies ouvertes à la circulation automobile

L'implantation des constructions, parties de construction ou extensions doivent se faire soit à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit avec un retrait minimal de 2,5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

2- Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent être implantées soit à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit avec un retrait minimal de 2,5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

3- Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 m par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique.

4- Voies ferrées

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer ; pour les annexes, cette distance minimale est ramenée à 2 m.

Article UG 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, parties de construction, annexes ou extensions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en respectant un retrait minimal de 1,90 m par rapport aux limites séparatives.

Article UG 8

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

Il n'est pas fixé de règles.

Article UG 9

Emprise au sol des constructions

En UG, le coefficient d'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder **50 %** de la surface du terrain.

En UGn, le coefficient d'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder **20 %** de la surface du terrain.

En UGe, il n'est pas défini de règles.

La construction de garages et annexes est autorisée à raison de 40 m² par logement.

Article UG 10

Hauteur maximale des constructions

1. Règles de hauteur des constructions principales d'habitation

La hauteur maximale des façades principales ne peut dépasser 9 m.

La hauteur maximale de chacune des façades principales sur rue et arrière détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à 45° partant de chacune de ces deux lignes horizontales.

La hauteur maximale des constructions au faîtage ne peut dépasser 15 m.

2. Règles de hauteur des constructions annexes

La hauteur maximale des constructions annexes aux habitations ne peut dépasser 3,5 m au faîtage.

3. autres constructions

La hauteur maximale des constructions principales au faîtage ne peut dépasser 15 m.

En UGe, il n'est pas fixé de règles.

Il n'est pas fixé de règles pour les bâtiments techniques (silos, cuves, cheminées...).

Article UG 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

ARTICLE UG 12

Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Il est considéré qu'une place de stationnement équivaut à 15 m² dans le cas de maisons individuelles et à 25 m² (accès compris) dans les autres cas (parkings collectifs à plusieurs habitations, commerces, activités...).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il peut être tenu quitte de ces obligations, en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

ARTICLE UG 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Espaces libres

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

2. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés EBC figurant au plan sont classés « à conserver », « à protéger » ou « à créer » ainsi qu'il est précisé au titre IV du présent règlement. Toute construction devra se situer à une distance minimale de 5 m. par rapport à l'axe des haies ou des arbres situés en lisière des boisements classés EBC.

Article UG 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règles.

Article UG 15

Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règles.

Article UG 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Dans le cas d'opération d'aménagement, le projet devra prévoir un nombre de fourreaux suffisant à la desserte en haut débit de la zone :

- 4 fourreaux sur les axes principaux ;
- 2 fourreaux sur les axes secondaires.

ZONE UA

La zone UA est une zone à vocation d'activités. La zone UA regroupe deux secteurs, UA1, UA2 et UA3 :

La zone UA1 correspond à une zone d'activités industrielles et artisanales. Les activités commerciales y sont autorisées mais limitées à une activité annexe.

Le secteur UA2 correspond à un secteur spécifiques d'activités commerciales et de bureau.

Le secteur UA3 correspond à un secteur spécifique d'activités industrielles.

Article UA 1

Occupations ou utilisations du sol interdites

- 1- Les constructions, ouvrages ou travaux incompatibles avec les orientations d'aménagement par secteur.
- 2- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitation, à l'exception de ceux visés à l'article UA 2.
- 3- En secteur UA1 (zone d'activités de la Gautrais), les constructions, ouvrages ou travaux destinés aux nouvelles implantations à usage de commerces de détail et à des usages autres que les activités industrielles, artisanales, tertiaires, fonction d'entrepôt, commerces de gros, activités de services, de restauration et équipements collectifs d'intérêt général.
- 4- En secteur UA2 (rue de Rennes), les constructions, ouvrages ou travaux destinés à d'autres usages que commerciales, industrielles, artisanales, tertiaires ou de services, de restauration et équipements collectifs d'intérêt général.
- 5- En secteur UA3 (Brohinière), les constructions, ouvrages ou travaux destinés à d'autres usages que les activités industrielles, artisanales, fonction d'entrepôt, commerces de gros, de restauration et équipements collectifs d'intérêt général.
- 6 – En secteur UA3 (Gare), les constructions, ouvrages ou travaux destinés à d'autres usages que les activités industrielles, artisanales, fonction d'entrepôt, commerces de gros, activités de services, de restauration et équipements collectifs d'intérêt général.
- 7- Le stationnement de plus de trois mois consécutifs ou non des caravanes hors terrains aménagés.
- 8- Le camping hors terrains aménagés.
- 9- Les terrains aménagés pour le camping et les caravanes.
- 10- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UI 2.

Article UA 2

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides et aux zones inondables, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.

Constructions nouvelles

- 2- Les constructions à usage d'habitation aux conditions suivantes :

- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements, services généraux et équipements de la zone ;
- qu'elles soient intégrées dans le volume principal du bâtiment dont l'usage est autorisé dans la zone.
- qu'il n'excèdent pas une emprise au sol de 50 m².

3- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, ou d'entrepôt, à condition qu'elles constituent le prolongement de la vocation d'équipement du secteur concerné.

Constructions existantes

4- Les travaux d'aménagement, d'extension et de remise en état d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.

5- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, d'intérêt collectif dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.

Autres utilisations du sol

6- Les installations classées non visées à l'article 1, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

Article UA 3

Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public

1- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées 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 de lutte contre l'incendie.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée au règlement graphique, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit s'y conformer.

2- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

Article UA 4

Desserte des terrains par les réseaux

1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

2.1 - Assainissement des eaux pluviales

Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire, excepté pour les annexes et garages. En outre, les dispositifs de récupération d'eau sont autorisés. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.

Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales.

2.1 - Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales (eaux de toiture et de ruissellement) devront être gérées à la parcelle par rétention/infiltration. Le trop-plein de l'ouvrage devra être évacué vers le domaine public (réseau, fossé, voirie...)

Les projets devront se conformer au règlement pluvial annexé au présent document d'urbanisme :

3. LE ZONAGE PLUVIAL				
LE REGLEMENT PLUVIAL				
Zone géographique concernée	Projets concernés	Prescriptions pluviales imposées	Critères d'instruction (pièces à transmettre au service instructeur)	Règles dérogatoires
Le territoire de la commune historique de Montauban-de-Bretagne.	Surface imperméabilisée générée par les projets de construction neuve, de renouvellement ou d'extension < 200 m ²	Gestion d'une pluie de 31 l/m ² imperméabilisé (équivalente à une pluie d'occurrence 20 ans sur 1,5 h) par Rétention/infiltration . Le trop-plein de l'ouvrage sera évacué vers le domaine public (réseau, fossé, voirie etc).	Présence des ouvrages (sur plan de masse), Présence du dimensionnement (31 l/m ² imp) Présence de l'évacuation/raccordement du trop-plein. Plan réseaux/ouvrages de type AVP coté. Tests de perméabilité des sols Note hydraulique à réaliser et à transmettre au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme	Une dérogation pourra être possible sur justification technique (impossibilité d'infiltration, etc) et validation du service instructeur. Une solution alternative sera à trouver avec l'instructeur. Elle dépendra du projet et pourra s'étendre à une simple limitation de l'imperméabilisation jusqu'à la Rétention/Régulation à débit régulé à 3 l/s/ha pour une pluie vicennale, etc.
	Surface imperméabilisée générée par les projets de construction neuve, de renouvellement ou d'extension > 200 m ²			

Remarque : Dans le cas d'une extension < 40 m², seule la surface imperméabilisée de l'extension sera comptabilisée pour la mise en place de la gestion pluviale. Dans le cas d'une extension > 40 m², c'est la surface imperméabilisée de l'extension + l'existant qui sera comptabilisée (rattrapage de l'existant) pour la mise en place de la gestion pluviale.

Les projets soumis à dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de l'article R214-1 et suivant du code de l'environnement devront se conformer à ces règles.

Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales.

2.2 - Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

3- Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

4- Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés.

Article UA 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article UA 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour les éléments en saillie de façade (voir définitions).

1- Voies ouvertes à la circulation automobile

L'implantation des constructions, parties de construction ou extensions doivent se faire avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

2- Autres voies et emprises publiques : voies piétonnes ou chemins, pistes cyclables et parcs publics

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent être implantées soit à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit avec un retrait minimal de 2,5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

3- Cours d'eau identifiés au règlement graphique

Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de ~~10~~ 5 m par rapport à la rive du cours d'eau identifié au règlement graphique.

4- Voies ferrées

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m de la limite légale du chemin de fer telle que déterminée par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer ; pour les annexes, cette distance minimale est ramenée à 2 m.

Article UA 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, parties de construction ou extensions doivent être implantées soit en limite (sous réserve de la mise en place d'un mur coupe-feu) soit en respectant un retrait minimal de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Une implantation entre 0 et 5 mètres peut être autorisée ou imposée pour :

- la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux, des équipements spécifiques (tribunes, pylônes, etc.) et des parcs publics souterrains de stationnement, ainsi que les équipements de distribution.
- pour l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ou sur un terrain contigu.

Article UA 8

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

Il n'est pas fixé de règles.

Article UA 9

Emprise au sol des constructions

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

Article UA 10

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale au faîtage des constructions ne peut dépasser 15 m dans les zones UA1, UA2, et UAs du Feuillet.

Il n'est pas fixé de règles dans la zone UA3 de la Brohinière.

La hauteur des installations techniques (silos, élévateurs,...) et équipements techniques liés aux différents réseaux n'est pas réglementés.

Article UA 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

1 – Aspect extérieur des constructions

1.1. Aspect général

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

1.2. Façades : matériaux, couleurs et ravalement

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les matériaux anciens en contre emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parement extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont proscrits. Les teintes de toitures devront être de couleur sombre et d'aspect mat.

1.3. Couvertures, toitures

Le couverture des immeubles doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'ascenseurs, locaux techniques.

1.4 Bâtiments d'activités

Les façades des bâtiments seront traitées de façon harmonieuse avec une architecture recherchée permettant une bonne insertion dans l'environnement et une mise en valeur du site par les constructions. Les constructions d'une hauteur supérieure à 15 mètres devront faire l'objet d'une analyse colorimétrique et s'intégrer au mieux au paysage environnant.

2 – Aménagement des abords des constructions

2.1. Aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement ;
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou tout autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

2.2. Clôtures

Les clôtures seront composées de grilles en panneaux soudées de couleur verte pouvant s'appuyer sur un mur bahut maçonné n'excédant pas 0,3 m de hauteur.

Des dispositifs différents seront autorisés pour marquer l'entrée du lot en vue d'intégrer les coffrets techniques.

2.3. Locaux et équipements techniques

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

ARTICLE UA 12

Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Il est considéré qu'une place de stationnement équivaut à 15 m² dans le cas de maisons individuelles et à 25 m² (accès compris) dans les autres cas (parkings collectifs à plusieurs habitations, commerces, activités...).

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 normes ci-dessous.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui feront défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il peut être tenu quitte de ces obligations, en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Il peut également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal, verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

2. Normes à respecter

Afin d'assurer le stationnement des véhicules il est exigé.

2.1 Constructions à usage de bureau, y compris bâtiments publics :

- Une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher créée. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

2.3 Constructions à usage industriel ou artisanal :

- Une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher, créée.

Toutefois le nombre d'emplacements peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 25 m² de surface de plancher. A ces places de stationnement s'ajoutent celles destinées au stationnement de camions et divers véhicules utilitaires.

2.4 Constructions à usage commercial :

- Commerces courants:

pour les commerces créant une surface de plancher supérieure à 100 m², un emplacement par tranche complète de 60 m².

(à titre d'exemple : surface de plancher de 180 m² : 3 emplacements)

2.5 Autres cas

Pour les équipements d'intérêt général, le nombre de places sera défini en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers.

ARTICLE UA 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Espaces libres

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

2. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés EBC figurant au plan sont classés « à conserver », « à protéger » ou « à créer » ainsi qu'il est précisé au titre IV du présent règlement. Toute construction devra se situer à une distance minimale de 5 m. par rapport à l'axe des haies ou des arbres situés en lisière des boisements classés EBC.

Article UA 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règles

Article UA 15

Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règles.

Article UA 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Dans le cas d'opération d'aménagement, le projet devra prévoir un nombre de fourreaux suffisant à la desserte en haut débit de la zone :

- 4 fourreaux sur les axes principaux ;
- 2 fourreaux sur les axes secondaires.

Titre 3 : Zones à urbaniser

ZONE 1AU

La zone 1AU est ouverte à l'urbanisation dans les conditions définies par les orientations d'aménagement. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.

La zone 1AU comprend des secteurs indicés pour lesquels le règlement fait référence à une zone urbaine.

Article 1AU 1

Occupations ou utilisations du sol interdites

Les constructions, ouvrages, travaux ou utilisation du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article AU 2.

Article 1AU 2

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides et aux zones inondables, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.

2- Les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés sur le terrain sont ceux de la zone ou du secteur U correspondant (1AUO _ UO, 1AUa _ UA, etc.) dès lors que le secteur fait l'objet d'un projet d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation par secteurs.

Nonobstant le paragraphe précédent,

3- La restauration (sans changement de destination) et les extensions des constructions existantes et les annexes d'habitation sont autorisés sous réserve de ne pas excéder 30 % de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU.

4- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.

Article 1AU 3

Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public

Les règles applicables sont celles de la zone U de référence.

Article 1AU 4

Desserte des terrains par les réseaux

Les règles applicables sont celles de la zone U de référence.

Article 1AU 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Les règles applicables sont celles de la zone U de référence.

Article 1AU 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles applicables sont celles de la zone U de référence.

Article 1AU 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles applicables sont celles de la zone U de référence.

Article 1AU 8

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

Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AU 9

Emprise au sol des constructions

Les règles applicables sont celles de la zone U de référence.

Article 1AU 10

Hauteur maximale des constructions

Les règles applicables sont celles de la zone U de référence.

Article 1AU 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les règles applicables sont celles de la zone U de référence.

ARTICLE 1AU 12

Aires de stationnement

Les règles applicables sont celles de la zone U de référence.

ARTICLE 1AU 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les règles applicables sont celles de la zone U de référence.

Article 1AU 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Les règles applicables sont celles de la zone U de référence.

Article 1AU 15

Performances énergétiques et environnementales

Les règles applicables sont celles de la zone U de référence.

Article 1AU 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les règles applicables sont celles de la zone U de référence.

ZONE 2AU

La zone 2AU est une zone où l'urbanisation est interdite ; elle nécessite une procédure d'urbanisme comportant une enquête publique (modification ou révision du PLU) pour être ouverte à l'urbanisation. Dans cette attente, les possibilités d'occuper et d'utiliser le sol sont réduites et ne permettent que l'aménagement des constructions existantes.

Article 2AU 1

Occupations ou utilisations du sol interdites

Les constructions, ouvrages, travaux ou utilisation du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article AU 2.

Article 2AU 2

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides et aux zones inondables, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.

2- La restauration (sans changement de destination) et les extensions des constructions existantes et les annexes d'habitation sont autorisés sous réserve de ne pas excéder 30 % de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU.

3- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.

Article 2AU 3

Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public

1- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées 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 de lutte contre l'incendie.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée au règlement graphique, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit s'y conformer.

2- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

Article 2AU 4

Desserte des terrains par les réseaux

1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

2.1 - Assainissement des eaux pluviales

~~Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire, excepté pour les annexes et garages. En outre, les dispositifs de récupération d'eau sont autorisés. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits. Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales.~~

2.1 - Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales (eaux de toiture et de ruissellement) devront être gérées à la parcelle par rétention/infiltration. Le trop-plein de l'ouvrage devra être évacué vers le domaine public (réseau, fossé, voirie...)

Les projets devront se conformer au règlement pluvial annexé au présent document d'urbanisme :

3. LE ZONAGE PLUVIAL				
LE REGLEMENT PLUVIAL				
Zone géographique concernée	Projets concernés	Prescriptions pluviales imposées	Critères d'instruction (pièces à transmettre au service instructeur)	Règles dérogatoires
Le territoire de la commune historique de Montauban-de-Bretagne.	Surface imperméabilisée générée par les projets de construction neuve, de renouvellement ou d'extension < 200 m ²	Gestion d'une pluie de 31 l/m ² imperméabilisé (équivalente à une pluie d'occurrence 20 ans sur 1,5 h) par Rétention/infiltration . Le trop-plein de l'ouvrage sera évacué vers le domaine public (réseau, fossé, voirie etc).	Présence des ouvrages (sur plan de masse), Présence du dimensionnement (31 l/m ² imp) Présence de l'évacuation/raccordement du trop-plein. Plan réseaux/ouvrages de type AVP coté. Tests de perméabilité des sols Note hydraulique à réaliser et à transmettre au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme	Une dérogation pourra être possible sur justification technique (impossibilité d'infiltration, etc) et validation du service instructeur. Une solution alternative sera à trouver avec l'instructeur. Elle dépendra du projet et pourra s'étendre à une simple limitation de l'imperméabilisation jusqu'à la Rétention/Régulation à débit régulé à 3 l/s/ha pour une pluie vicennale, etc.
	Surface imperméabilisée générée par les projets de construction neuve, de renouvellement ou d'extension > 200 m ²			

Remarque : Dans le cas d'une extension < 40 m², seule la surface imperméabilisée de l'extension sera comptabilisée pour la mise en place de la gestion pluviale. Dans le cas d'une extension > 40 m², c'est la surface imperméabilisée de l'extension + l'existant qui sera comptabilisée (rattrapage de l'existant) pour la mise en place de la gestion pluviale.

Les projets soumis à dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de l'article R214-1 et suivant du code de l'environnement devront se conformer à ces règles.

Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales.

2.2 - Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

3- Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

4- Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés.

Article 2AU 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article 2AU 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas fixé de règles.

Article 2AU 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règles.

Article 2AU 8

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

Il n'est pas fixé de règles.

Article 2AU 9

Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article 2AU 10

Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article 2AU 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

ARTICLE 2AU 12

Aires de stationnement

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2AU 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Il n'est pas fixé de règles.

Article 2AU 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règles.

Article 2AU 15

Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règles.

Article 2AU 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Il n'est pas fixé de règles.

Titre 4 : Zone agricole

ZONE A

La zone A comprend les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, où il convient d'assurer aux exploitations agricoles les moyens de poursuivre leurs activités et de se moderniser.

La zone A comprend plusieurs secteurs.

Le secteur Ah est une zone habitée (maison isolée et hameau) dont il n'est pas prévu de renforcer le potentiel d'habitation.

Le secteur Ahc est un secteur qui peut accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation.

Article A 1

Occupations ou utilisations du sol interdites

Les constructions, ouvrages, travaux ou utilisation du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article A 2.

Article A 2

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides et aux zones inondables, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.

2 – Constructions nouvelles :

2.1 Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.

2.2 Les constructions à usage d'habitation, ainsi que leurs annexes et les piscines, sous réserve qu'elles se situent à plus de 100 m des bâtiments agricoles d'une autre exploitation, à moins de 100 m d'un des bâtiments de l'exploitation ou du siège d'exploitation concerné et à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée dans la limite d'un logement par site d'exploitation.

2.3 Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voirie et stationnement d'intérêt collectif dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.

2.4 **En Ah** et Ahc les annexes liées à une habitation existantes ainsi que les piscines dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère et qu'ils sont situés à moins de 50 mètres de la construction principale.

En Ahc, le coefficient d'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 50 % de la surface du terrain.

2.5 **En Ahc**, les constructions à usage d'habitation ainsi que les annexes et piscines dans la limite d'une surface de plancher totale de **300 m²** dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

2.6 Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime.

2.7 En A, les travaux d'aménagement, la remise en état et l'extension des constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime.

3 – Constructions existantes :

3.1 Les travaux d'aménagement, de remise en état, d'extension et de changement de destination des constructions existantes, lorsqu'il s'agit de créer :

- soit une activité considérée comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole¹,
- soit une habitation destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole concernée.
- soit une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.2 **En Ah**, Le travaux d'aménagement et la remise en état des habitations existantes (protégées ou non) ainsi que leur extension dans la limite d'une surface de plancher totale de **300 m²** à la date d'approbation du PLU à condition que l'extension ne compromette pas une exploitation agricole.

3.3 Le changement de destination d'un bâtiment existant (sans extension) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme repéré au règlement graphique par une étoile noire entourée d'un cercle dans la limite d'une surface de plancher totale de 300m² à la date d'approbation du PLU. Il est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles. Ces bâtiments peuvent s'aménager en combles.

Le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole.

3.4 En Ahc, les travaux d'aménagement, la remise en état des habitations existantes ainsi que leur extension dans la limite d'une surface de plancher totale de 300 m² à la date d'approbation du PLU à condition que l'extension ne compromette pas une exploitation agricole.

4 – Autres modes d'utilisation du sol

4.1 Le camping à la ferme et les aires naturelles de camping sous réserve qu'ils soient considérés comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole.

¹ Constituent le prolongement de l'activité agricole, au sens de l'article L. 722-1 du Code Rural (Loi n° 2002-73 du 17 janvier 2002), L.311-1 du Code Rural et du décret n° 2003-685 du 24 juillet 2003 relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole, les activités suivantes situées sur l'exploitation ou dans les locaux de celle-ci : établissements de toute nature dirigés par l'exploitant agricole en vue de la transformation, du conditionnement et de la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, ou structures d'accueil touristique (Cf. paragraphe suivant), notamment d'hébergement et de restauration.

Sont considérées comme structures d'accueil touristique celles permettant d'effectuer des locations de logement en meublé, des prestations d'hébergement en plein air, des prestations de loisirs ou des prestations de restauration. Pour les prestations de restauration, les produits utilisés doivent provenir en grande partie directement de l'exploitation. Les locations de logement en meublé doivent porter sur des logements aménagés de telle sorte que le mobilier et les services offerts constituent un élément déterminant de la location. Ces activités doivent être développées sur l'exploitation agricole et doivent donner lieu à utilisation des locaux ou des terrains dépendant de cette exploitation.

Les structures d'accueil doivent être dirigées par des chefs d'exploitation quelle que soit la forme juridique de cette structure d'accueil. Dans le cadre d'une société créée pour la gestion de cette structure, les chefs d'exploitation doivent détenir plus de 50 % des parts représentatives du capital de ladite société.

4.2 Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

4.3 La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 13 de la présente zone.

Article A 3

Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public

1- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées 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 de lutte contre l'incendie.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée au règlement graphique, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit s'y conformer.

2- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

Article A 4

Desserte des terrains par les réseaux

1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

2.1 - Assainissement des eaux pluviales

~~Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire, excepté pour les annexes et garages. En outre, les dispositifs de récupération d'eau sont autorisés. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.~~

~~Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales.~~

2.1 - Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales (eaux de toiture et de ruissellement) devront être gérées à la parcelle par rétention/infiltration. Le trop-plein de l'ouvrage devra être évacué vers le domaine public (réseau, fossé, voirie...)

Les projets devront se conformer au règlement pluvial annexé au présent document d'urbanisme :

3. LE ZONAGE PLUVIAL

LE REGLEMENT PLUVIAL

Zone géographique concernée	Projets concernés	Prescriptions pluviales imposées	Critères d'instruction (pièces à transmettre au service instructeur)	Règles dérogatoires
Le territoire de la commune historique de Montauban-de-Bretagne.	Surface imperméabilisée générée par les projets de construction neuve, de renouvellement ou d'extension < 200 m ²	Gestion d'une pluie de 31 l/m ² imperméabilisé (équivalente à une pluie d'occurrence 20 ans sur 1,5 h) par Rétention/infiltration . Le trop-plein de l'ouvrage sera évacué vers le domaine public (réseau, fossé, voirie etc).	Présence des ouvrages (sur plan de masse), Présence du dimensionnement (31 l/m ² imp) Présence de l'évacuation/raccordement du trop-plein. Plan réseaux/ouvrages de type AVP coté. Tests de perméabilité des sols Note hydraulique à réaliser et à transmettre au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme	Une dérogation pourra être possible sur justification technique (impossibilité d'infiltration, etc) et validation du service instructeur.
	Surface imperméabilisée générée par les projets de construction neuve, de renouvellement ou d'extension > 200 m ²			Une solution alternative sera à trouver avec l'instructeur. Elle dépendra du projet et pourra s'étendre à une simple limitation de l'imperméabilisation jusqu'à la Rétention/Régulation à débit régulé à 3 l/s/ha pour une pluie vicennale, etc.

Remarque : Dans le cas d'une extension < 40 m², seule la surface imperméabilisée de l'extension sera comptabilisée pour la mise en place de la gestion pluviale. Dans le cas d'une extension > 40 m², c'est la surface imperméabilisée de l'extension + l'existant qui sera comptabilisée (rattrapage de l'existant) pour la mise en place de la gestion pluviale.

Les projets soumis à dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de l'article R214-1 et suivant du code de l'environnement devront se conformer à ces règles.

Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales.

2.2 - Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

3- Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

4- Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines, dirigées sur des dispositifs de traitement individuels et rejetées au milieu naturel conformément aux règlements en vigueur.

La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être justifiée par une étude particulière, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée.

5- Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés.

Article A 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article A 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour les éléments en saillie de façade (voir définitions).

Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Une implantation entre **0 et 5 mètres** pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- pour le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- la mise en conformité des normes sanitaires des habitations ;
- la mise aux normes des bâtiments à usage agricole ;
- la réalisation des installations, équipements et locaux techniques liés aux différents réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif ;
- la construction d'annexes.

Article A 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en respectant un retrait minimal de 3 m.

Article A 8

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

Il n'est pas fixé de règles.

Article A 9

Emprise au sol des constructions

Les extensions des logements de fonction sont autorisées mais limitées à 60 m² sans toutefois excéder 40 % de l'emprise au sol initiale de la construction à la date d'approbation du PLU.

L'emprise au sol maximale du nouveau logement de fonction est limitée à 120 m².

En Ahc, le coefficient d'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 50% de la surface du terrain.

L'emprise au sol des annexes est limitée à 50 m² d'emprise au sol cumulé.

Article A 10

Hauteur maximale des constructions

1. Règles de hauteur des constructions à usage autres qu'agricole

La hauteur maximale des façades principales ne peut dépasser 6 m.

La hauteur maximale des constructions au faîtage ne peut dépasser 9 m.

La hauteur maximale des annexes au faîtage ne peut dépasser 3.5 m.

2. Règles de hauteur des constructions à usage agricole

La hauteur maximale au faîtage des constructions ne peut dépasser 15 m.

La hauteur des installations techniques (silos, élévateurs,...) et équipements techniques liés aux différents réseaux n'est pas réglementés.

Article A 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

ARTICLE A 12

Aires de stationnement

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Il n'est pas fixé de règles.

Article A 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règles.

Article A 15

Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règles.

Article A 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Il n'est pas fixé de règles.

Titre 5 : Zones naturelles

ZONE N

La zone N correspond à des parties du territoire communal, équipées ou non, à protéger en raison de leur caractère d'espace naturel « ordinaire », en opposition aux espaces naturels exceptionnels qui doivent bénéficier d'une protection renforcée.

La zone N comprend plusieurs secteurs.

Le secteur Nh est une zone habitée (maison isolée et hameau) dont il n'est pas prévu de renforcer le potentiel d'habitation.

Le secteur Nhc est un secteur qui peut accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation.

Le secteur Nl est un secteur réservé aux loisirs, camping et équipements sportifs de plein air.

Le secteur Nlv est un secteur réservé à l'accueil des gens du voyage.

Le secteur Nlm est un secteur réservé à l'accueil d'activité de loisirs motorisés.

Article N 1

Occupations ou utilisations du sol interdites

Les constructions, ouvrages, travaux ou utilisation du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article N 2.

Article N 2

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 - Constructions nouvelles :

Sur l'ensemble de la zone

1.1 Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitant agricole² à une distance maximale de **50 m** d'un des bâtiments du siège d'exploitation existant.

1.2 Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, d'intérêt collectif dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.

² Constituent le prolongement de l'activité agricole, au sens de l'article L. 722-1 du Code Rural (Loi n° 2002-73 du 17 janvier 2002), L.311-1 du Code Rural et du décret n° 2003-685 du 24 juillet 2003 relatif au caractère agricole des activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole, les activités suivantes situées sur l'exploitation ou dans les locaux de celle-ci : établissements de toute nature dirigés par l'exploitant agricole en vue de la transformation, du conditionnement et de la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, ou structures d'accueil touristique (Cf. paragraphe suivant), notamment d'hébergement et de restauration.

Sont considérées comme structures d'accueil touristique celles permettant d'effectuer des locations de logement en meublé, des prestations d'hébergement en plein air, des prestations de loisirs ou des prestations de restauration. Pour les prestations de restauration, les produits utilisés doivent provenir en grande partie directement de l'exploitation. Les locations de logement en meublé doivent porter sur des logements aménagés de telle sorte que le mobilier et les services offerts constituent un élément déterminant de la location. Ces activités doivent être développées sur l'exploitation agricole et doivent donner lieu à utilisation des locaux ou des terrains dépendant de cette exploitation.

Les structures d'accueil doivent être dirigées par des chefs d'exploitation quelle que soit la forme juridique de cette structure d'accueil. Dans le cadre d'une société créée pour la gestion de cette structure, les chefs d'exploitation doivent détenir plus de 50 % des parts représentatives du capital de ladite société.

2.4 En Nh et Nhc les annexes liées à une habitation existantes ainsi que les piscines dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère et qu'ils sont situés à moins de 50 mètres de la construction principale.

1.3 En Nhc, les constructions à usage d'habitation ainsi que les annexes et piscines dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère dans la limite d'une surface de plancher totale de **300 m²**.

1.4 En Nh, les annexes liées à une habitation existantes ainsi que les piscines dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

En zone Nl,

Les constructions et installations liées aux équipements sportifs, au camping et aux loisirs de plein air situés sur les secteurs concernés (vestiaires, etc.) sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

En zone Nlv,

Les constructions et installations liées à l'accueil des gens du voyage sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

En zone Nlm

Les constructions et installations liées aux équipements sportifs présents sur la zone sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

2 – Constructions existantes :

2.1 Les travaux d'aménagement et de remise en état des constructions existantes, sans extension ni changement de destination.

2.2 Les travaux d'aménagement, de remise en état, d'extension et de changement de destination des autres constructions existantes lorsqu'il s'agit de créer :

- une activité considérée comme le prolongement de l'activité de l'exploitant agricole.,
- une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectifs.

2.3 En Nh, les travaux d'aménagement et la remise en état des habitations existantes (protégées ou non) ainsi que leur extension, dans la limite d'une surface de plancher totale de 300 m² à la date d'approbation du PLU à condition que l'extension ne compromette pas une exploitation agricole.

2.4 En Nh, le changement de destination d'un bâtiment existant (sans extension) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme repéré au règlement graphique par une étoile noire entourée d'un cercle dans la limite d'une surface de plancher totale de 300 m² à la date d'approbation du PLU. Il est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Ces bâtiments peuvent s'aménager en combles. Le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole.

2.5 En Nhc, les travaux d'aménagement, la remise en état des habitations existantes ainsi que leur extension dans la limite d'une surface de plancher totale de 300 m² à la date d'approbation du PLU à condition que l'extension ne compromette pas une exploitation agricole.

3 – Autres modes d'utilisation du sol

3.1 Le camping à la ferme et les aires naturelles de camping sous réserve qu'ils soient considérés comme le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole.

3.2 Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

3.3 La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 13 de la présente zone.

Article N 3

Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public

1- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées 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 de lutte contre l'incendie.

Lorsque la localisation de l'accès est précisée au règlement graphique, l'aménagement du ou des secteur(s) concerné(s) doit s'y conformer.

2- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles).

Article N 4

Desserte des terrains par les réseaux

1- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

2- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

2.1 - Assainissement des eaux pluviales

~~Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire, excepté pour les annexes et garages. En outre, les dispositifs de récupération d'eau sont autorisés. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.~~

~~Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales.~~

2.1 - Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales (eaux de toiture et de ruissellement) devront être gérées à la parcelle par rétention/infiltration. Le trop-plein de l'ouvrage devra être évacué vers le domaine public (réseau, fossé, voirie...)

Les projets devront se conformer au règlement pluvial annexé au présent document d'urbanisme :

3. LE ZONAGE PLUVIAL				
LE REGLEMENT PLUVIAL				
Zone géographique concernée	Projets concernés	Prescriptions pluviales imposées	Critères d'instruction (pièces à transmettre au service instructeur)	Règles dérogatoires
Le territoire de la commune historique de Montauban-de-Bretagne.	Surface imperméabilisée générée par les projets de construction neuve, de renouvellement ou d'extension < 200 m ²	Gestion d'une pluie de 31 l/m ² imperméabilisé (équivalente à une pluie d'occurrence 20 ans sur 1,5 h) par Rétention/infiltration . Le trop-plein de l'ouvrage sera évacué vers le domaine public (réseau, fossé, voirie etc).	Présence des ouvrages (sur plan de masse), Présence du dimensionnement (31 l/m ² imp) Présence de l'évacuation/raccordement du trop-plein. Plan réseaux/ouvrages de type AVP coté. Tests de perméabilité des sols Note hydraulique à réaliser et à transmettre au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme	Une dérogation pourra être possible sur justification technique (impossibilité d'infiltration, etc) et validation du service instructeur. Une solution alternative sera à trouver avec l'instructeur. Elle dépendra du projet et pourra s'étendre à une simple limitation de l'imperméabilisation jusqu'à la Rétention/Régulation à débit régulé à 3 l/s/ha pour une pluie vicennale, etc.
	Surface imperméabilisée générée par les projets de construction neuve, de renouvellement ou d'extension > 200 m ²			

Remarque : Dans le cas d'une extension < 40 m², seule la surface imperméabilisée de l'extension sera comptabilisée pour la mise en place de la gestion pluviale. Dans le cas d'une extension > 40 m², c'est la surface imperméabilisée de l'extension + l'existant qui sera comptabilisée (rattrapage de l'existant) pour la mise en place de la gestion pluviale.

Les projets soumis à dossier de déclaration ou d'autorisation au titre de l'article R214-1 et suivant du code de l'environnement devront se conformer à ces règles.

Les eaux de vidange et de trop plein des piscines doivent être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales.

2.2 - Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation sans traitement préalable des eaux ménagères dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) peut être imposé.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié.

3- Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

4- Conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non collectif

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines, dirigées sur des dispositifs de traitement individuels et rejetées au milieu naturel conformément aux règlements en vigueur.

La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être justifiée par une étude particulière, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée.

5- Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés.

Article N 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article N 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour les éléments en saillie de façade (voir définitions).

Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Une implantation entre **0 et 5 mètres** pourra être autorisée ou imposée dans les cas décrits ci-après :

- pour le respect de la trame bâtie existante aux abords du projet ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain ;
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité ;
- la mise en conformité des normes sanitaires des habitations ;
- la mise aux normes des bâtiments à usage agricole ;
- la réalisation des installations, équipements et locaux techniques liés aux différents réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif ;
- la construction d'annexes ;

– la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° soit au titre des Monuments Historiques.

Article N 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en respectant un retrait minimal de 3 m.

Article N 8

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

Il n'est pas fixé de règles.

Article N 9

Emprise au sol des constructions

En Nhc, le coefficient d'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la surface de la parcelle.

En Nl, NLv et Nlm, le coefficient d'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder **10 %** de la surface du terrain.

L'emprise au sol des annexes est limitée à 50 m² d'emprise au sol cumulé.

Article N 10

Hauteur maximale des constructions

1. Règles de hauteur des constructions à usage autres qu'agricole

La hauteur maximale des façades principales ne peut dépasser 6 m.

La hauteur maximale de chacune des façades principales sur rue et arrière détermine deux lignes horizontales à l'aplomb de l'implantation de la construction (implantation principale hors décrochés de façades).

La construction s'inscrit dans un volume déterminé par deux plans inclinés à 45° partant de chacune de ces deux lignes horizontales.

La hauteur maximale des façades principales ne peut dépasser 6 m.

La hauteur maximale des constructions au faîtage ne peut dépasser 9 m.

La hauteur maximale des annexes au faîtage ne peut dépasser 3.5 m.

2. Règles de hauteur des constructions à usage agricole

La hauteur maximale au faîtage des constructions ne peut dépasser 15 m.

La hauteur des installations techniques (silos, élévateurs,...) et équipements techniques liés aux différents réseaux n'est pas réglementés.

Article N 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En référence à l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

1. Constructions nouvelles

1.1 Volumétrie

Les constructions nouvelles devront présenter des volumes simples et en continuité avec le bâti traditionnel (cf. croquis). La largeur des bâtiments sera faible et n'excédera pas 9 m. Les raccords entre toiture se feront de façon cohérente.

1.2 Façades

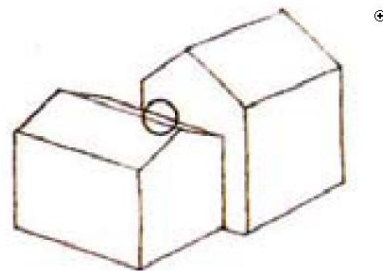
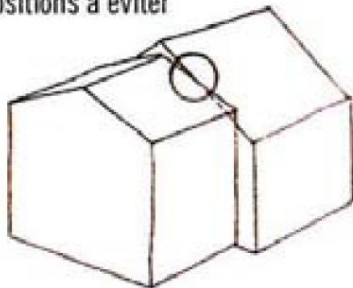
Les constructions nouvelles devront s'intégrer aux hameaux et villages, en utilisant des matériaux d'aspect traditionnel (ardoises en couvertures, enduit proche des teintes naturelles, bois teinté de couleur sombre, menuiseries plus hautes que large, etc.).

1.2 Toitures

Les toitures seront réalisées en ardoises d'aspect naturelles ou matériaux similaires avec des pentes comprises entre 40 et 45° excepté pour la réfection de toitures présentant à l'origine un matériau différents et pour les vérandas. En Nhc, les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

Les toitures en zinc sont tolérées pour des surfaces de toitures portant sur d'anciens hangars agricoles.

Dispositions à éviter



Solutions correctes



pignons emboîtés
de pentes égales



pignons emboîtés
de pentes inégales



pignons accolés
à partie filante



pignons décalés à croisement
franc (pentes égales ou non)

1. Bâti recensé au titre du patrimoine

1.1 Volumétrie

Les extensions devront présenter des volumes simples et en continuité avec le bâti traditionnel (cf croquis). La largeur des bâtiments sera faible et n'excédera pas 9 m. Les raccords entre toiture se feront de façon cohérente. Les constructions nouvelles et clôtures devront respecter la morphologie et le dispositif bâti (cour de ferme, bâtiment en U...).

1.2 Toitures

Les toitures seront réalisées en ardoises naturelles ou matériaux similaires avec des pentes comprises entre 40 et 45°. La tuile ou autres matériaux de couleur rouge ainsi que le bac acier sont proscrits pour les constructions à usage d'habitation et de garage.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

1.3 Percements

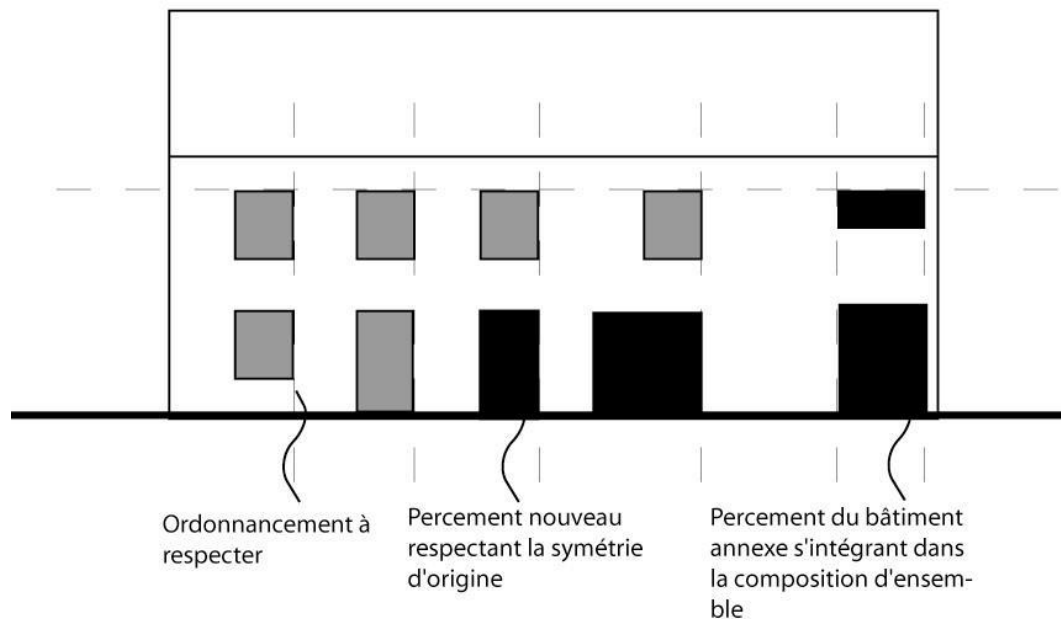
Les percements nouveaux devront respecter l'ordonnement la façade (cf croquis) et être en accord avec la modénature et le matériau des ouvertures existantes lorsque ceux-ci sont en matériaux traditionnels (bois, briques ou pierres). En cas de restauration complète des ouvertures, l'utilisation de PVC ou d'aluminium est autorisée uniquement dans des teintes sombres.

Les nouvelles ouvertures seront de proportions nettement plus hautes que larges. Seules les petites ouvertures pourront se rapprocher de la forme au carré.

Les baies de grande largeur pourront être autorisées pour les pièces de jours (séjour, salon) et à condition d'être harmonieusement intégrées à la composition de la façade.

Les baies seront les seules autorisées à posséder des volets roulants, sans volet traditionnel. Les volets roulants sont proscrits pour les autres ouvertures.

A l'étage, les percements seront cohérents avec ceux du rez-de-chaussée. Les imitations d'œil de bœuf sont interdites. Les appuis de fenêtre ne seront pas en saillie.



Façades

Le ravalement des constructions existantes doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements...);
- de mettre en oeuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux aériennes...).

Pour les fermes, la façade principale du bâtiment d'habitation est généralement destinée à être enduit. Les enduits grattés et les crépis sont interdits.

Les autres corps de ferme souvent en terre peuvent rester en l'état. L'extension ou la restauration de ces bâtiments, devra se faire en harmonie avec le reste du bâtiment (enduit de terre si le bâtiment est en terre... Les soubassements en pierre de schistes doivent rester apparents.

3. Les Clôtures

Dans tous les cas (y compris les murs écrans à l'intérieur des propriétés), les clôtures seront minérales ou végétales, étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement bâti ou végétal.

Les clôtures minérales (murs et murets) seront réalisées en terre, en pierres de pays apparentes ou en maçonnerie enduite. Toute fantaisie d'exécution est interdite.

Les clôtures préfabriquées en plaques de béton, la brande et matériaux modernes (lamelles de bois, PVC et aluminium blanc ou de couleur ...) sont interdites. La hauteur des portails et portillons ne devra pas excéder celle du mur sur lequel ils s'appuient.

Les clôtures végétales seront composées d'une haie libre et variée composées d'essence locales. Les haies de thuyas, cyprès et autre résineux (à l'exception de l'if) sont interdits. Elles pourront être doublées par un grillage à claire voie.

ARTICLE N 12

Aires de stationnement

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Il n'est pas fixé de règles.

Article N 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règles.

Article N 15

Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règles.

Article N 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Il n'est pas fixé de règles.

ZONE NP

La zone NP est une zone naturelle strictement protégée.

Article NP 1

Occupations ou utilisations du sol interdites

Les constructions, ouvrages, travaux ou utilisation du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article N 2.

Article NP 2

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1- Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux zones humides et aux zones inondables, les travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre « Dispositions générales » du présent règlement.

2 – Constructions nouvelles :

Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement **et à la collecte et au traitement des déchets ménagers et assimilés** d'intérêt collectif **ou qui contribuent au maintien de la salubrité publique**, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère,

Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs à la découverte et la mise en valeur des sites naturels et à la gestion de la forêt domaniale dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

3 – Constructions existantes :

3.1 L'aménagement des constructions* existantes sans changement de destination vers de l'habitat, sans dépasser les emprises et volumes initiaux, et sous réserve de la préservation du caractère architectural original.

3.2 L'aménagement des constructions existantes nécessaire à la gestion de la forêt domaniale.3.3 Les travaux d'aménagement et de remise en état d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme repéré au règlement graphique par une trame noire entourée d'un cercle. Le changement de destination de ces bâtiments est permis, au titre de l'article L123-3-1 du Code de l'Urbanisme.

4 – Autres modes d'utilisation du sol

4.1 Les ouvrages et travaux et affouillements nécessaires à la découverte et à l'accessibilité des sites (aires de stationnement, cheminements piétons et cycles, mobilier urbain,...) à condition qu'ils soient intégrés à l'environnement et rendus nécessaires par la fréquentation du site.

4.2 La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 13 de la présente zone.

Article NP 3

Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public

Il n'est pas fixé de règles.

Article NP 4

Desserte des terrains par les réseaux

Il n'est pas fixé de règles.

Article NP 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

Article NP 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions, parties de construction, extensions et installations doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Article NP 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en respectant un retrait minimal de 3 m.

Article NP 8

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

Il n'est pas fixé de règles.

Article NP 9

Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article NP 10

Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article NP 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE NP 12

Aires de stationnement

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE NP 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Il n'est pas fixé de règles.

Article NP 14

Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règles.

Article NP 15

Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règles.

Article NP 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Il n'est pas fixé de règles.