

SAINT-MALO

Direction Architecture

Urbanisme & Foncier

Dossier n°:
671N13X

ville de Saint-Malo

département d'Ille et Vilaine



plan local d'urbanisme

rapport de présentation
du règlement

I.3

Direction
Architecture
Urbanisme &
Foncier

Fort du Naye
BP.147
35408 SAINT-MALO
TEL:02.99.21.53.00
FAX:02.99.21.53.10

APPROUVE PAR LE CONSEIL MUNICIPAL DU :
31 MARS 2006

TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION.....	Page 3
I – DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT	Page 4
II – FICHES PAR ARTICLES	Page 5
II-1) Article 3 – Desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public	Page 5
II-2) Article 4 – Desserte par les réseaux	Page 6
II-3) Article 5	Page 9
II-4) Article 6	Page 9
II-5) Article 7	Page 10
II-6) Article 8	Page 11
II-7) Article 9	Page 12
II-8) Article 10	Page 13
II-9) Article 11	Page 15
II-10) Article 12	Page 18
II-11) Article 13	Page 21
II-12) Article 14	Page 24
II-13) Suppression de l'article 15.....	Page 25

INTRODUCTION

Le règlement du plan d'occupation des sols (POS) avait pour objet de fixer les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

Il a été approuvé en Mars 1991 et a fait l'objet d'une révision en 2004 pour le secteur Gare-République. Des modifications mineures sont intervenues entre 1991 et 2005.

La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (surnommée "loi S.R.U. ") a modifié le code de l'urbanisme. **Désormais la révision du POS en fera un plan local d'urbanisme (PLU) lorsqu'elle sera approuvée. Tel est l'effet de la révision générale présente.**

Le règlement du PLU continue d'avoir pour mission de fixer les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones. Il est désormais composé des textes écrits comme auparavant, mais les documents graphiques en font aussi partie juridiquement.

Les pièces écrites du règlement sont composées de trois documents : son rapport de présentation (ici présent), le règlement proprement dit, et l'annexe documentaire.

En effet, le code de l'urbanisme dispose que le rapport de présentation du PLU expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, analyse l'état initial de l'environnement, explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement. En cas de modification ou de révision, il justifie les changements apportés à ces règles.

Compte tenu du contenu volumineux du rapport de présentation, il est décomposé en deux livres. Le second, ici présent, est totalement consacré au règlement et aux changements qui lui sont apportés par la révision du PLU.

Ce rapport de présentation du règlement est composé de fiches.

I - DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

1) – Article 2 : Champ d'application – Matériel du règlement

Les modifications ont pour objet de mettre à jour le texte au regard de la loi SRU et de rappeler la compatibilité avec les orientations architecturales d'aménagement et la cohérence avec le PADD.

2) – Article 3 : Portée du règlement

Les références aux articles du code de l'urbanisme sont mises à jour.

Est ajoutée une référence à l'article L 111-3 du code rural relatif à la règle de réciprocité d'implantation.

3) – Article 4 : Les périmètres spéciaux

Est ajouté une référence à l'article R123- 13 du code de l'urbanisme et aux annexes.

4) – Article 5 : Division du territoire en zones

Cet article a été refondu pour tenir compte des nouvelles divisions du territoire avec la suppression des zones NA, la création des zones AU, zone A, zone N.

Est annexé à l'article 5 la liste à jour des secteurs de plan de masse.

5) – Article 6 : Secteurs à zones soumis à des prescriptions spéciales

Cet article a été réécrit pour tenir compte :

- des servitudes d'alignement d'arbres
- de l'inventaire du patrimoine architectural et paysager.

II – FICHES PAR ARTICLES

- Les articles 1 et 2 ne sont ici mentionnés. Les modifications au règlement du POS antérieur sont mentionnées sur les fiches par zone intégrée au rapport de présentation (livre 1).

II – 1) - ARTICLE 3

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Cet article a été réécrit pour donner une définition de l'accès.

«L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie »

a) Pour les zones urbaines et naturelles, il a été défini :

« Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic..) ;
- le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;
- Le stationnement existant sur la voie de desserte ;
- Le règlement de voirie de la Ville de Saint-Malo.

b) Il a été mentionné pour les zones urbaines et naturelles (hors zones d'activités) que les voies automobiles nouvelles d'intérêt privé ne peuvent avoir une emprise inférieure à 4 mètres et les voies nouvelles d'intérêt public, une emprise inférieure à 7 mètres. Pour la zone UA (activités), ces emprises sont portées respectivement à 6 mètres et à 8 mètres.

c) Pour les îlots faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123.1.7 les voies ne peuvent pas faire l'objet d'élargissement sauf s'ils ne portent pas atteinte à la protection de l'îlot.

II- 2) ARTICLE 4

DESSERTER PAR LES RESEAUX

Les articles 4 des règlements de zone du P.O.S actuel traitent successivement: §1- de l'eau, §2- de l'assainissement, §3- électricité, §4- Télécommunications, §5- ordures ménagères.

Les modifications majeures de l'article 4 du règlement général du plan local d'urbanisme sont liées à:

- L'apparition de la doctrine pluviale et des zones à risque de débordement et d'inondations par temps de pluie: en effet, le règlement d'assainissement comportera désormais les prescriptions relatives à la politique préventive de maîtrise des eaux de ruissellement.
- La prise de compétence "assainissement non collectif" par la commune et sa situation à la D.D.A.S.S. en matière de contrôle des installations d'assainissement autonome.
- L'affirmation de la politique en matière d'assainissement industriel et au règlement d'assainissement.

En conséquence, le règlement est modifié pour l'eau et l'assainissement comme suit:

A) - Desserte eau potable

Le nouveau règlement est ainsi rédigé:

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordées au réseau public d'eau potable.

Sur le réseau gravitaire, la pression varie de 4,5 bars à moins 1 bar dans les secteurs dont l'altitude est supérieure à 30 m.

LES GARANTIES DE PRESSION

Dans les secteurs desservis par le réseau gravitaire, la collectivité pourra imposer des surpresseurs individuels si les appartements à desservir sont implantés à une altitude supérieure à 25 m NGF ou si la canalisation ne permet pas de satisfaire la demande de l'usager. Le constructeur doit réaliser à sa charge l'installation de ce surpresseur.

LA DEFENSE INCENDIE

L'essentiel de cette défense est faite à partir du réseau potable lorsque celui-ci peut assurer un débit minimum de 60m³/h sous 1 bar de pression résiduelle (Respect de la circulaire interministérielle du 10 décembre 1951 et de l'arrêté préfectoral du 13 septembre 2000).

Si le réseau est insuffisant, il peut être mis en place des réserves incendie d'une capacité minimale de 120m³. Dans certains cas, la construction peut être à la charge du propriétaire du terrain où le risque est créé.

B) - Desserte en assainissement

Le nouveau règlement rappelle les règles et arrêté approuvables en matière d'assainissement et préciser les 4 types typologies d'assainissement.

a) – Pour les eaux domestiques

a. Zone d'assainissement collectif situé à l'intérieur du périmètre d'agglomération

L'ensemble des constructions situées dans ce périmètre doit être raccordé selon les dispositions citées en en-tête de l'article..

b. Zone d'assainissement collectif (AC) située à l'extérieur du périmètre d'agglomération et définie comme telle dans le plan de zonage assainissement.

Dans l'attente de l'établissement du réseau des eaux usées, l'habitation devra se doter d'un assainissement Non Collectif conforme selon les prescriptions citées ci-après (c).

Dès que le réseau d'assainissement d'eaux usées sera mis en service, le raccordement, devra s'effectuer dans les conditions précisées précédemment (a).

c. Zone d'assainissement Non Collectif (ANC) située à l'extérieur du périmètre d'agglomération

"Pour les habitations situées dans les secteurs d'Assainissement Non Collectif (ANC), le pétitionnaire suivra les prescriptions relatives au règlement d'assainissement dans sa partie assainissement non collectif et se référera :

- Au règlement d'assainissement dans sa partie assainissement non collectif,
- A l'arrêté du 6 mai 1996 modifié,
- A la circulaire interministérielle n°97-49 du 22 mai 1997 relative à l'assainissement non collectif,
- Au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) compétent sur le territoire de la commune de Saint-Malo.

b) – Pour les eaux usées non domestiques ou industrielles

Le règlement rappelle que:

"Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la santé publique, le raccordement au réseau public des établissements déversant des eaux industrielles n'est pas obligatoire.

Toutefois, les eaux industrielles peuvent, sous conditions, être autorisées par un Arrêté Municipal de Rejet (AMR) accompagné éventuellement d'une Convention Spéciale de Déversement "

c) – Eaux pluviales

Le règlement précise:

Contrairement aux eaux domestiques, il n'existe pas d'obligation générale de raccordement des constructions existantes ou futures aux réseaux publics traitent les eaux pluviales qu'ils soient unitaires ou séparatifs. Cela en vertu de l'article 641 du code civil qui prévoit que "tout propriétaire à le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fond"

Dans tous les cas les rejets devront satisfaire aux :

- Prescriptions des décrets N° 93-742. N° 93-743 du 27 août 1999 issus de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.
- L'article 9 de l'arrêté du 2 février 1998, cas des ICPE (Lorsque le ruissellement des eaux pluviales sur les toitures, aires de stockage, voies de circulation, aires de stationnement et autres surfaces imperméables est susceptible de présenter un risque particulier d'entraînement de pollution par lessivage des toitures, sols, aires de stockage, etc..., ou si

le milieu naturel est particulièrement sensible, un réseau de collecte des eaux pluviales est aménagé et raccordé à un (ou plusieurs) bassin(s) de confinement capable(s) de recueillir le premier flot des eaux pluviales.

- Les eaux ainsi collectées ne peuvent être rejetées au milieu récepteur qu'après contrôle de leur qualité et si besoin traitement approprié. Leur rejet est étalé dans le temps en tant que de besoin en vue de respecter les valeurs limites en concentration fixées par le présent arrêté

Les eaux pluviales seront évacuées selon des prescriptions particulières liées à la situation de l'habitation et/ou de l'ouvrage à construire (surface, imperméabilisation, zone inondable...) et des contraintes d'infrastructure

Les prescriptions pourront être:

- Infiltration à la parcelle
- Ecoulement superficiel
- Raccordement au fossé
- Raccordement au réseau pluvial art 22 de l'Arrêté Préfectoral du 22/12/94 (éventuellement après régulation et prétraitement selon les contraintes du réseau et du milieu).

Sont concernés par ce qui précède:

- Toutes les opérations dont la surface totale sont supérieures à 1500m² dans le cas d'habitations collectives. (Voirie et parking compris)
- Tous les cas d'extension modifiant le régime des eaux, opérations augmentant la surface imperméabilisée de plus de 1 500m².
- Tous les parkings de plus de 100 emplacements.

Sur l'ensemble du territoire communal, le débit de fuite maximal est fixé à 2 litres par seconde et par hectare pour les opérations groupées de surfaces supérieures à 5 ha. Pour les surfaces comprises entre 1500m² et 5 ha le débit est limité forfaitairement à 10 litres par seconde.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la parcelle, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

d) – Eaux de drainage

"Les eaux de drainage ne doivent en aucun cas être raccordées aux réseaux publics d'eaux pluviales et à fortiori dans le réseau des eaux usées (art 22 du 22/12/94). En effet, le système d'assainissement est prévu pour traiter les premiers flots pluviaux et la station d'épuration ne doit pas être surchargée de façon permanente par des eaux de drainage saturées en chlorures.

En conséquence les pétitionnaires devront veiller à mettre en œuvre lorsque cela sera nécessaire, un cuvelage étanche dès que la construction est située sous la nappe".

e) – Réseaux divers

Le règlement actuel confirme l'obligation de réseau en souterrain en rendant possible la pose de réseau en galerie technique qui peut être prescrite pour les opérations importantes.

II – 3) ARTICLE 5

--

Ancien intitulé : Surface et forme de terrains

Nouvel intitulé: Superficie minimale des terrains constructibles

Conformément à l'article A 123-2 du Code de l'urbanisme; les articles 5 du règlement actuel du P.O.S. déterminent les caractéristiques exigibles pour qu'un terrain soit constructible.

Ainsi il était imposé en zone UE et UF un minimum parcellaire de 300m² sauf en cas d'opération groupée.

Le nouvel article L 123-1-12 du Code de l'urbanisme édicte que le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut:

"Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par les contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif (mots aj., L. n°2003-590, 2 juillet 2003, art.17)"ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée."

D'une façon générale les zones urbaines et naturelles sont donc non réglementées.

Par contre pour les îlots (partie grisée) faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7 il a été précisé:

En application de l'article L 123-1-12 et afin de préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée, les parcelles nouvelles créées après division ne pourront avoir de surface inférieure à 5 000m².

II- 4) ARTICLE 6

Ancien intitulé: Implantation des constructions par rapport aux voies emprises publiques et réseaux divers.

Nouvel intitulé: Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La nouvelle rédaction de l'article 6 a supprimé toute référence aux implantations par rapport aux voies S.N.C.F, transport d'énergie électrique, conduites principales de transport de gaz, canalisation d'assainissement.

Ces règles, lorsqu'elles existent, figurent en servitude.

Le nouveau règlement du P.L.U. précise des règles différentes pour chaque zone du P.L.U.

Zone	Implantation des constructions
UC	Construction à l'alignement ou alignement sur les constructions existantes sur l'unité foncière ou sur les fonciers contiguës
UD	Idem zone UC
UI	Idem zone UC
UE	Alignement sur les constructions existantes sur l'unité foncière ou sur les fonciers contiguës – recul maximum imposable: 5 mètres.

Zone	Implantation des constructions
UB	Idem zone UE
UA	Alignement sur les constructions existantes sur l'unité foncière ou sur les unités foncières contiguës. Recul maximum imposable: 10 mètres
UF	Idem zone UE
UP	Non réglementée
UL	Idem zone UA
UM	Règles définies par les règlements particuliers
I. AU	Règlement identique à celui de la zone U correspondante
II.AU	Idem zone UA
A	Idem zone UA
NP et NR	Idem zone UA
NL	Idem zone UA
NH	Idem zone UE

Il est proposé que le P.L.U. mentionne que les surplombs et saillies sont autorisés, sous réserve des règlements de voiries.

Il est apparu souhaitable d'imposer "pour les garages en sous sol ou surélevés, individuels ou collectifs, une aire de rétablissement en domaine privé, avec une pente de 5% maximum sur une longueur de 4 mètres, sauf en cas d'impossibilité due à la topographie des lieux, dans le souci d'une sécurité des passants.

II- 5) ARTICLE 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

D'une façon générale, la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives n'a pas été modifiée.

La nouvelle réalisation confirme les règles antérieures, à savoir pour les zones urbaines:

UC, UD, UE, UB.

a) – Les règles à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur: Implantation à 0 ou à 3 mètres de la limite séparative latérale (la définition est donnée en annexe documentaire)

b) – Les règles par rapport aux limites de fond de parcelle: Implantation à 0 ou 4 mètres des limites séparatives.

Dans les autres secteurs, le recul est fixé à 5 mètres par rapport à toutes les limites séparatives, toutefois:

"La construction en limite séparative pourra être autorisée sous réserve de réalisation de murs coupe-feu en limite séparative et de l'accord des propriétaires des fonds immédiatement mitoyens concernés compte tenu de la spécificité de l'usage de chaque unité foncière"

Extensions des constructions existantes.

Il est proposé une nouvelle rédaction.

Extension des bâtiments implantés à moins de trois ou quatre mètres de la limite séparative et pas en limite séparative.

Ces extensions sont autorisées sans jouxter la limite séparative, tel que figuré en annexe documentaire:

- en prolongement du bâtiment existant dans le cas où celui-ci se situe à plus de deux mètres de la limite séparative.
- à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative dans le cas où le bâtiment existant est à une distance de cette limite inférieure ou égale à deux mètres.

Pour les travaux sur immeubles existants.

Il a été ajouté à la rédaction de l'article 7 un chapitre c) pour les travaux sur immeubles existants à savoir:

"Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis construire ne peut être accordé que:

- 1) Pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions.
- 2) pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

II- 6) ARTICLE 8

Ancien intitulé: Implantation des constructions non jointives les unes par rapport aux autres sur la même propriété.

Nouvel intitulé: Implantation de constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les principes généraux de l'article n'ont pas été modifiés.

Cet article a été réécrit de la façon suivante:

1) En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent pas être masquée par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus de plan horizontal, tel que figuré en annexe documentaire.

2) Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieures à 6 mètres au dessus du niveau du terrain naturel.

3) Lors du permis de collectif dans les "opérations groupés" de logements individuels, une distance de 4 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments contigus".

Le troisième paragraphe qui constitue une nouveauté a été ajouté afin d'éviter des constructions, trop rapprochées, ce qui est inesthétique parfois, source de conflits de voisinage et de gêne en termes d'ensoleillement, de luminosité, d'intimité, de bruits.

II- 7) ARTICLE 9

Emprise au sol

L'article 9 se décomposera désormais en trois parties: définition (élément pris en compte ou non), norme (principe général et exceptions), cas particuliers.(lotissement)

1. Il est proposé d'introduire au début de l'article 9 de chaque zone une définition de l'emprise au sol.

Définition

a) Principe:

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre, tel que figuré en annexe documentaire, y compris les constructions annexes (dont les surfaces non closes, par exemple les abris à voiture), les balcons, les oriels, les auvents.

b) Toutefois ne sont pas pris en compte:

- Les terrasses non couvertes, de plain pied avec le rez de chaussée et non constitutives de surface hors œuvre brute.

- Les bâtiments enterrés ne comptent pas lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètres par rapport au niveau naturel.

- Les rampes d'accès ne comptent pas lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles montant ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel

2. Dans les cas particuliers, seront visés les lotissements dont les règles ont été maintenues.

3. Les surfaces maximales d'emprise au sol n'ont pas été modifiées pour les zones urbaines.

Pour la zone naturelle NL, il est mentionné que "l'emprise au sol de toute surface, construction, voirie et aires de stationnement, ne peut excéder 20% de la superficie de l'unité foncière concernée".

II- 8) ARTICLE 10

Ancien intitulé: Hauteur des constructions

Nouvel intitulé: Hauteur maximale des constructions

Les règles de hauteur des principales zones urbaines sont restées inchangées, mais la rédaction de l'article 10 a été totalement reprise.

L'article 10 se décompose désormais en 3 parties:

- Dispositions applicables à la zone
- Dispositions relatives aux îlots et immeubles faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-167.
- Dispositions relatives aux lotissements dont les règles ont été maintenues.

Les dispositions relatives à chaque zone comprennent elle mêmes, 4 chapitres à savoir:

A) La hauteur relative.

Il s'agit de la différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment(y compris le brisis éventuel) et tout point de l'alignement opposé qui ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée. Lorsque la voie automobile ou piétonnière est d'une largeur inférieure ou égale à 3 mètres, la hauteur relative maximale est fixée à 3 mètres.

Cette règle est identique pour toutes les zones.

B) La hauteur des constructions par rapport aux limites parcellaires

- Cette règle distingue comme dans le règlement de Plan d'Occupation des Sols précédent la hauteur des constructions à l'intérieur de la bande de 20 mètres de profondeur et à l'extérieur de la bande de 20 mètres et en limite de fond de parcelle.

Cette règle n'a subi aucune modification et l'annexe documentaire précise les modalités techniques

C) La hauteur absolue

Il est distingué dans la nouvelle rédaction:

- **La hauteur maximale droite.**

Il s'agit de la hauteur de tous les plans de façades qui se mesure:

- à partir du **niveau du sol de la voie** à l'alignement à l'aplomb des constructions.
- A partir du **terrain naturel** à l'aplomb de la construction pour les pignons, les façades arrières et façades principales lorsqu'elles ne sont à l'alignement.

- **La hauteur maximale de la construction.**

Elle s'établit à 3, 4 ou 5 mètres au dessus du plan horizontal déterminé par la hauteur maximale droite des façades sur voie définie au paragraphe C-2.

La construction s'inscrit dans un volume à 45° à partir des façades sur rue et arrière.

Le volume défini ci-avant, n'inclut pas les lucarnes, les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles, ainsi que des éléments architecturaux.

Cette disposition ne s'applique pas aux murs pignons en façade sur voie ou sur façade arrière, dans la mesure où leur longueur ne dépasse pas 1/3 des façades. Cette disposition ne s'applique pas au mur pignons sur façades latérales.

Il est fixé pour chaque zone une hauteur maximale droite de façades et une hauteur maximale de la construction.

Il n'y a plus de référence à un nombre de niveaux, et ces règles n'ont pas été modifiées par rapport au règlement du Plan d'Occupation des Sols en ce qui concerne les hauteurs maximales des différentes zones urbaines maintenues

D) Harmonie volumétrique

Il s'agit d'une nouvelle règle introduite, afin de respecter la continuité volumétrique d'une rue.

Pour chaque zone urbaine cette règle précise:

1) "Lorsqu'un front bâti présente une hauteur de façade et une hauteur au faîtage homogène, toute construction nouvelle, extension ou modification du bâti existant doit être réalisée en respectant la continuité de l'égoût de toiture et la hauteur au faîtage de ce front bâti.

2) Lorsqu'un front bâti sur une voie ou une section de voie présente des hauteurs de façade et une hauteur maximale droite non homogène, toute construction nouvelle, extension ou modification du bâti existant doit être réalisé soit en respectant la hauteur moyenne des bâtis voisins, soit en respectant une différence de hauteur maximale droite et une hauteur maximale au faîtage de 3 mètres par rapport à ces bâtis voisins.

Exceptions:

Des exceptions sont précisées pour l'application de la règle de hauteur absolue telles que:

a) Ne sont pas soumis à cette règle, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (Château d'eau, pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).

b) Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc...)

c) Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants.

d) Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment.

II- 9) ARTICLE 11

Ancien intitulé: Aspect extérieur - Clôtures

Nouvel intitulé: Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords protection des éléments du paysage

Cette partie du règlement a été totalement réécrite. L'article 11 se décompose désormais en 3 parties.

- Principe général
- Dispositions applicables à la zone.
- Dispositions relatives aux îlots et immeubles faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123- 1-7.

Principe général:

"En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 R.111.21 du Code de l'Urbanisme)"

Dispositions applicables aux zones urbaines

La nouvelle rédaction distingue 4 éléments à savoir:

1) Le volume des constructions

Les constructions seront caractérisées par l'inexistence de sous-sols surélevés par rapport au terrain naturel, sauf dispositions architecturales appropriées indiquées au permis de construire.

2) Le choix des matériaux et traitements des façades

a) Le choix des matériaux

" Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les matériaux apparents en façades doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les matériaux de recouvrement (plaquettes, bardages, coffrages) ne peuvent être employés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité architecturale de l'immeuble et de son environnement.

A l'occasion du ravalement des façades de bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origine doivent être maintenus ou remplacés à l'identique. Pour ces bâtiments anciens, les revêtements doivent être enduits de type chaux grasse, talochés finement, frottassés ou feutrés.

Les enduits et peintures de ravalement et revêtement de ton "blanc pur" ne sont autorisés que pour de petites surfaces".

Ces règles sont sensiblement identiques à celles du règlement actuel pour les zones urbaines.

b) Traitement des façades

- **Conserver le système des bâtiments**

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade d'une longueur notablement supérieure à celle de façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade **doit s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.**

- **Conserver le système des façades**

Les façades doivent respecter dans toute la mesure du possible **les caractéristiques urbaines de la rue concernée.** en particulier les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifée conformément aux dispositions ci-dessus.

Pour les façades ces 2 règles cumulatives permettent de structurer l'avis de l'instructeur et donne un cadre à la démarche architecturale du concepteur.

c) Traitement des toitures

" Le couvrement des constructions doit respecter les caractéristiques urbaines de la rue concernée. Les matériaux, les couleurs, les hauteurs et les pentes de toiture doivent être en harmonie avec les caractéristiques du bâti moyen et de la rue concernée."

Ceci impose au constructeur une analyse morphologique de l'existant en respectant la typographie des bâtis mitoyens de la rue concernée.

"Dans l'architecture contemporaine, des toitures-terrasses seront autorisées pour assurer la transition entre 2 volumes de toiture traditionnelle, pour assurer l'étanchéité des balcons et loggias, pour des bâtiments annexes et garages accolés à la construction principale ou à un mur de clôture dont ils n'excèdent pas la hauteur. Ces toitures-terrasses y compris annexes ne devront pas représenter en projection verticale plus de 25% de l'emprise au sol des constructions."

Ceci impose couvrement de tous les bâtiments avec des toitures et matériaux en harmonie avec les bâtis contigus.

3) Traitement des éléments techniques et des constructions annexes

" Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale".

Ainsi il sera apporté une attention particulière à certains éléments techniques tels que par exemple.

"Les bandes de plus de deux garages sur une même unité foncière ne doivent pas être visible de la voie, que leur édification soit simultanée ou successive.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé."

4) Traitement des clôtures

Le règlement précise que lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

"L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit, de même que l'emploi de plaques de béton."

a) Traitement des clôtures en limite d'espace public et dans la profondeur du recul ou de retrait

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou de retrait volontaire, doivent être constituées:

- Soit par des haies vives,
- Soit par des grillages, des grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 25% de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 1 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres.
- Soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 1 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent au caractère de la rue et des clôtures avoisinantes, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

Les matériaux utilisés en soubassement jusqu'à une hauteur de 1 mètre tiennent compte en priorité de l'aspect des clôtures avoisinantes, afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

Pour les clôtures pleines supérieures à cette hauteur de 1 mètre, celles ci **seront réalisées en moellons traditionnels** (pierre locale).

Cette réglementation à un double objectif.

- Privilégier une certaine transparence (claire-voie), haie végétale.
- En cas de mur plein de plus de 1 mètres en fond de voie, privilégier le moellon traditionnel.

c) Traitement des clôtures en limite séparatives

Il est proposé que :

Les clôtures en limites séparatives autres que celle évoquées au paragraphe a ci-dessus, qu'elle soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou à la topographie du terrain.

En limite séparative, les clôtures s'harmonisent avec celles réalisées dans le cadre des opérations d'ensemble ou avec celles du secteur.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions (ex: dispositif pare ballon) ou pour des règles de sécurité particulières".

Cette règle est simple pour permettre, contrairement aux règles antérieures une plus grande liberté, clôture en bois, etc...)

4) Le traitement des aires de stationnement

Un article précise que, les espaces de stationnement extérieurs seront 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.

Dispositions relatives aux îlots et immeubles faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.7

Pour ces secteurs, il a été retenu la structure du règlement des zones ZP et ZC des Z.P.P.A.U.P approuvées sur la commune de Saint-Malo par arrêté préfectoral d'Avril 2003.

C'est le même règlement de l'article 11 qui est ainsi reporté, légèrement allégé.

II- 10) ARTICLE 12

Ancien intitulé: Stationnement des véhicules

Nouvel intitulé: Aires de stationnement

Les règles générales de stationnement du Plan d'Occupation des Sols n'ont pas été modifiées, mais la rédaction a été reprise pour prendre en compte des préoccupations nouvelles en matière de déplacement, place du handicapé, le vélo, les règles propres relatives aux logements sociaux.

Cet article a été réécrit en distinguant 3 parties:

- Les dispositions générales,
- Les normes,
- Les modes de réalisation.

Dispositions générales

Il est proposé d'introduire dans les zones urbaines en tête de l'article 12 les dispositions suivantes:

"Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L 421-1 du code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent (article L 421 63 alinéa 6 du code de l'urbanisme)

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément à l'article R 111- 4 du code de l'urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement".

"Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient le sens de circulation autorisés dans la voie de desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrée et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

Au-delà de 1 000 m² les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au (x) bâtiment(s) en toute sécurité. Voir les dispositions prévues pour le commerce dans la fiche consacrée à cette thématique.

Toute place en parking collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

"Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation."

De même, il est proposé de fixer une taille minimale de 2,30 mètres par 5 mètres avec dégagement de 5 mètres pour permettre les manœuvres.

- Pour les personnes à mobilité réduite sont rappelées les prescriptions des décrets N°99-756 et 99-757 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et personnes à mobilité réduite.

Les normes

- Afin de clarifier les règles de stationnement du règlement actuel du Plan d'Occupation des Sols, il a été retenu cinq catégories de travaux.

A) – Les constructions nouvelles, reconstitution et transformation de surface nette en matière de logement.

- Les règles restent identiques à celles du Plan d'Occupation des Sols, sauf qu'il est mentionné pour les opérations de 15 logements et plus la nécessité de prévoir, une place à usage exclusif des visiteurs par tranche complète de 5 logements et le stationnement des vélos des résidents.

B) – Les constructions nouvelles, reconstructions et transformation de surface brute en surface nette en matière d'activités.

a) - Il n'y a pas de modification de normes à l'exclusion des entrepôts et remises pour lesquels il est simplement mentionné que:

Des surfaces suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

B) – Des équipements publics ou privés remplissant une mission de service public

Pour ces équipements publics, ou privés remplissant une mission de service public d'enseignement, culturels, sanitaires, sportifs, le nombre de places de stationnement des véhicules, y compris les autocars, est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs.

En outre, des aires de chargement, de déchargement, et de manutention adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagées sur le terrain.

Le pétitionnaire doit prouver que les besoins en stationnement issus du projet sont assurés.

C) – La création de niveaux supplémentaires internes ou modification de volume (extension, surélévation)

Des difficultés existaient au Plan d'Occupation des Sols pour déterminer les besoins en cas de niveaux supplémentaires ou modification de volume. Afin d'assurer une parfaite instruction de ce dossier, il est proposé:

1) En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume, les normes précitées ne sont exigées que pour les surfaces hors œuvre nettes nouvelles créées.

2) Toutefois sont dispensées de places.

- Pour l'habitat, les extensions et surélévations qui n'entraînent pas l'augmentation du nombre de logements.

- Pour les autres usages: la création de surface hors œuvre nette inférieure à 20m².

D) – Les changements de destination (y compris l'augmentation du nombre de logements dans un bâtiment existant)

De même existait des incertitudes sur le calcul des besoins en stationnement pour le changement de destination.

Le nouveau règlement précise qu'il doit être créé selon la destination nouvelle, des places de stationnement dans les conditions suivantes, dans la mesure où ces places ne sont pas déjà existantes et conservées en nombre suffisant.

1) Pour le logement

a) Habitat individuel et collectif.

Il doit être réalisé au minimum une place de stationnement par logement créé en plus.

b) Foyers-Résidences

Pour les foyers-résidences d'étudiants, de personnes âgées, d'handicapés, de jeunes travailleurs, pour les hôtels sociaux et résidences sociales hébergeant provisoirement des personnes ou familles en rupture temporaire de logement, il doit être créé au minimum; une place pour deux chambres, studios ou logements créés en plus.

2) Autres usages

Pour toute opération faisant l'objet d'un changement de destination de tout ou partie des locaux, le nombre de places exigées sera celui obtenu par l'application de la norme à l'état futur avec déduction de l'application de la norme à l'état initial.

E) – Les modes de réalisations

Les modes de réalisation n'ont pas été sensiblement modifiées. Seules la rédaction, plus claire, permet de mieux distinguer les 4 modes de réalisations, à avoir:

1) Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.

2) A défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.

3) A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie:

- De l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres ;

- ou de la réalisation des places dans un parc privé en cours de constitution dans un rayon de 300 mètres.

- A défaut de toutes modalités précédentes, le pétitionnaire est tenu de verser à la Ville une participation fixée par délibération du Conseil Municipal et réactualisée chaque année en fonction de l'indice INSEE du coût de la construction, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions prévues aux articles L 421-3 et R 332- 23 du Code de l'Urbanisme.

II- 11) ARTICLE 13

Ancien intitulé: Espaces libres et plantations

Nouvel intitulé: Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations, espaces boisés classés

Les règles générales relatives aux espaces libres ont été modifiées pour prendre mieux en compte les notions:

- Espaces libres,
- D'espaces paysagés commun des opérations d'aménagement d'ensemble et aires de jeux,
- des espaces boisés classés,
- des traitements de parking et garages.

Cet article a été réécrit en distinguant deux parties:

- Les dispositions applicables à la zone considérée,
- Les dispositions relatives aux îlots et immeubles faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123- 1-7.

Dispositions applicables à la zone considérée

ⓐ L'application d'espaces libres

Pour les constructions nouvelles, les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétalisé et représenter un minimum de la surface de la parcelle. Les espaces libres peuvent se situer au niveau du sol naturel et (ou) au niveau du plancher de 1^{er} étage en zone UC.

Lorsque le mode principal défini par la surface hors œuvre nette est l'habitation, les surfaces végétalisées doivent couvrir un pourcentage de la superficie de l'unité foncière, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.

Pour les autres modes d'occupation, les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces plantés dont le tiers au minimum en pleine terre, en comportant des arbres ou arbustes avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.

ⓑ L'obligation d'espaces paysagés commun

Pour toute opération de construction (immeuble collectif, opération groupée, lotissement) d'au moins 10 logements sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 1 000 m², les espaces paysagers communs doivent couvrir un pourcentage du terrain d'assiette de l'opération.

Ils doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et:

- et soit être groupés d'un seul tenant, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et des passants:

- soit composer une trame verte:

- qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale de deux mètres.

- ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétonne douce traversant l'opération pour se raccorder sur les voies existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique.

- soit utiliser les deux aménagements précédents en complément l'un de l'autre.

Les aires de stationnement en dalles ajourées ne comptent pas comme espace paysager commun.

ⓒ Application de la règle en zone d'habitat

	Logements					Autres modes				
	UC	UD	UI	UE	UB	UC	UD	UI	UE	UB
Espaces libres	30%	30%	/	30%	50%	30%	30%	/	30%	50%
Surfaces végétalisées	20%	20%	/	20%	40%	10%	10%	/	10%	10%
Espaces paysagers communs	10 logts 1000m ² 10%	Néant	/	10 logts 1000m ² 10%	/	/	/	/	/	/
Espaces de jeux	5 m ² par log	Néant	/	5m ² par log	/	/	/	/	/	/

ⓓ Les espaces boisés, classés

Les espaces boisés classés repérés au plan par l'indice EBC sont soumis aux dispositions des articles L 13061 et suivant du Code de l'Urbanisme rappelées en annexe documentaire.

Dispositions relatives aux îlots et immeubles faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7

Des règles spécifiques sont proposées dans les îlots faisant l'objet d'une protection particulière en zone U et N à savoir:

1) Les sols

Les traitements qualitatifs des sols des espaces extérieurs sont en support et en accompagnement des architectures protégées qui les bordent.

Leur texture, leur matière, leurs couleurs, doivent établir un dialogue harmonieux entre les plans horizontaux des sols et les plans verticaux des façades.

2) Les plantations

Le projet de plantations fera l'objet d'une étude globale, une expression appropriée sera recherchée par la mise en place d'essences végétales choisies telles que:

- frênes, saules, noisetiers, églantiers, chênes, châtaigniers, en milieu rural,
- platanes, marronniers, tilleuls en milieu urbain.

Les perspectives d'entrée ou aux alentours des bâtiments protégés seront particulièrement soignées.

Les zones naturelles et zone UA

En zone naturelle et en zone UA ces nouvelles règles intéressent la protection des haies bocagères et les marges de recul, à savoir:

a) Les marges de recul

Les marges de recul de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies devront être traitées, en espaces verts pour 50% en zone UA et 80% en zone NL au moins de leur surface.

b) Dispositions relatives aux alignements d'arbres

Tout sujet, abattu ou tombé, d'un "alignement d'arbres à protéger" doit être remplacé par un nouveau sujet de même essence ou de l'essence dominante "l'alignement d'arbres à protéger".

L'abattage définitif d'un sujet d'un "alignement d'arbres à protéger" est autorisé:

- si la distance entre le sujet à abattre et les sujets situés de part et d'autre est inférieure à 5 mètres.
- si l'abattage du sujet est réalisé pour des raisons de sécurité routière ou la création d'un accès.

Tout "alignement d'arbres à protéger" abattu après autorisation doit être remplacé à l'identique. Si l'alignement ne peut être remplacé sur le site même, il devra être compensé par la plantation, sur un autre site, de deux alignements de même essence, ou d'une essence différente dans le respect au minimum du gabarit adulte de l'essence d'origine et du même nombre de sujets.

II- 12) ARTICLE 14

Coefficient d'occupation du sol

L'article 14 a fait l'objet d'une nouvelle rédaction, précisant pour les zones pour laquelle est défini un COS :

- Les opérations dispensées de COS
- Les règles du régime général

Les dispenses du COS

Les dispenses du COS sont limitativement énumérées aux cas suivants.

1) le COS n'est pas applicable aux constructions, extensions ou aménagements des bâtiments publics ou privés remplissant une mission de service public, d'enseignement, culturels, sanitaires, sportifs, ni au équipements publics d'infrastructure (château d'eau, pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, cabine électrique, central téléphonique, locaux de télécommunications, gazomètre, etc..)

2) Afin d'assurer une homogénéité avec la hauteur du bâti voisin et de respecter le gabarit du rang ou de l'îlot, le COS n'est pas applicable :

- aux constructions, extensions, surélévations, reconstructions, si l'unité foncière est située à l'angle de deux voies (tel que précisé en annexe documentaire), a une superficie inférieure à 500 mètres² et est riveraine des voies sur une longueur développée de 30 mètres maximum, angle (avec ou sans pan coupé) compris. Ces règles sont cumulatives.

- aux constructions dans les dents creuses (telles que précisées en annexe documentaire),

- aux constructions dans les unités foncières situées entre deux voies distantes de moins de 15 mètres,

- aux constructions dans les unités foncières de moins de 150 m².

2) Le régime général

Les coefficients d'occupation du sol n'ont pas été modifiés pour les zones urbaines existantes. Par contre, il a été institué une règle de droit complémentaire de 25 m² pour une maison individuelle existantes dans les conditions suivantes :

"Pour les unités foncières supportant déjà une habitation individuelle, il est accordé un droit de 25 m² au-delà de la surface hors œuvre nette existante lorsque le COS est déjà atteint ou dépassé, droit utilisable une seule fois et à partir d'un délai de cinq ans après la délivrance du permis de construire initial du bâtiment. Ce droit ne peut être utilisé que pour les créations de surfaces supplémentaires internes et les modifications de volume (exhaussement ou extension) destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et ne peut avoir pour effet d'augmenter le nombre de logements. "

II- 13) SUPPRESSION DE L'ARTICLE 15

Le POS comprenait un article 15 sur les dépassements de COS justifiés par les articles L123-1 et L332-1 à L332-5 du Code de l'Urbanisme.

Problèmes d'illégalité

Une jurisprudence, désormais constante et bien connue, sanctionne une pratique des dépassements de COS. Les termes de la jurisprudence sont les suivants : lorsqu'un POS autorise, pour des raisons d'urbanisme ou d'architecture, des dépassements du COS, il doit prévoir des normes de constructions et fixer en particulier directement ou indirectement, une limite, un plafond auxdits dépassements. L'application cumulée des autres articles (emprise au sol, prospects, hauteurs) ne suffit pas à constituer une telle limitation.

Le nouveau code de l'urbanisme

La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, réformant le Code de l'Urbanisme, a pris deux décisions :

- **abrogation de la participation financière de surdensité**, dès la publication de la loi. Depuis le 15 décembre 2000, les dépassements de COS ne sont plus soumis à paiement.

Suppression de l'article 15 dans le règlement des PLU. Il n'est plus possible de prévoir un article spécial pour les cas de dépassement de COS.

En conséquence, l'article 15 a été supprimé.