

SAINT-MALO

DIRECTION **A**RGHITECTURE
URBANISME & **F**ONCIER

Dossier n°:
671N13X
réf:222-151
JPJ-KD

ville de Saint-Malo

département d'Ille et Vilaine



plan local d'urbanisme

réglement
annexe documentaire



Version à jour - octobre 2017

**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

1 – L’AMELIORATION DES CONDITIONS D’HABITABILITE	Page 5
2 – ESPACES BOISES CLASSES EBC	Page 5
3 – GITE RURAL – CHAMBRE D’HOTE, FERME-AUBERGE.....	Page 8
4 – ACCES VOIRIE	Page 8
5 – DEFINITIONS DE LA « DENT CREUSE ».....	Page 9
6 – OBLIGATION D’UNE AIRE DE RETABLISSEMENT POUR LES GARAGES EN SOUS-SOLOU SURELEVES.....	Page 10
7 – LES LIMITES SEPARATIVES.....	Page 11
7-1) Bande 20 mètres de profondeur.....	Page 11
7-2) Les limites séparatives latérales.....	Page 11
7-3) Les limites de fonds de parcelle	Page 12
8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES PUBLICS.....	Page 13
1) Zone UC-UD-UF-UI	Page 13
2) Zone UB-UE-UL	Page 14
9 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORTS AUX LIMITES SEPARATIVES ET NOTION DE GABARIT.....	Page 15
1) A l’intérieur de la bande de 20 mètres de profondeur.....	Page 15
2) A l’extérieur de la bande de 20 mètres de profondeur et en fond de parcelle.....	Page 15
3) Construction en limite de fond de parcelle en limite latérale au-delà de 20 mètres de profondeur	Page 16
4) Synthèse des règles de fond de parcelle.....	Page 16
10 – EXTENSION DES BATIMENTS IMPLANTES A MOIS DE 3 METRES DE LA LIMITE SEPARATIVE ET NE JOUXTANT PAS LA LIMITE SEPARATIVE	Page 17
11 – NON RESPECT DE L’ARTICLE 7 DE CHAQUE REGLEMENT POUR LES PROSPECTS DES LUCARNES	Page 18
12 – PROJET D’ENSEMBLE ET « OPERATIONS GROUPEES »	Page 19
1) Définition.....	Page 19
2) Au sens des articles du présent règlement	Page 19
3) Exemples « d’opérations groupées » ou « projet d’ensemble ».....	Page 19
13 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	Page 22
14 – EMPRISE AU SOL	Page 23

15 – DISPENSE DE C.O.S. – POSSIBILITE DE DISPENSE DE L’APPLICATION DU C.O.S.	Page 25
16 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	Page 27
16-1) Article 10 – Hauteur relative	Page 27
16-2) Article 10 – Hauteur absolue	Page 28
16-3) Article 10 – Hauteur absolue pour les terrains en pente.....	Page 29
16-4) Article 10 – Harmonie volumétrique.....	Page 30
17 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS –CAS DES POINTS DE VUE ET LIGNE DE VUE	Page 32
18 – LES CHANGEMENTS DE DESTINATION.....	Page 34
1) Remarques générales	Page 34
2) Les conditions du changement de destination	Page 34
19 – EXIGENCES DE PLACES DE STATIONNEMENT ET DE PLANTATIONS EN FONCTION DE LA SURFACE DE PLANCHER ET DU NOMBRE DE LOGEMENTS	Page 37
20 – LE COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS.....	Page 38
1) Définition du COS	Page 38
2) Terrain détaché (article L.112-5 du C.U.).....	Page 39
21 – TRAITEMENT DES MARGES DE REcul	Page 40

1- L'AMELIORATION DES CONDITIONS D'HABITABILITE

Annexe aux articles 9 et 14 de chaque règlement de zone

Le règlement prévoit divers dispositifs, dans l'article 9 du règlement du P.L.U., pour les travaux ayant pour effet une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants des logements.

Entrent dans ce cas la construction de salle de bains, douche, cuisine, chambre, salle de séjour plus vaste, garage, buanderie, cellier, véranda, abri de jardin de taille modeste.

2- ESPACES BOISES CLASSES EBC

Annexe aux articles 13 de chaque règlement de zone

Article L.130-1 du code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes ou l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier;*
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L.222-1 du code forestier;*
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.*

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du

territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L.421-2-1 à L.421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n°82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L.421-9 sont alors applicables;

b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

Article L.130-2 du code de l'urbanisme

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.

Article L.130-3 du code de l'urbanisme

Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L.130-2, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.

Article.L130-5 du code de l'urbanisme

Les collectivités territoriales ou leurs groupements peuvent passer avec les propriétaires de bois, parcs et espaces naturels des conventions tendant à l'ouverture au public de ces bois, parcs et espaces naturels. Dans le cas où les bois, parcs et espaces naturels sont situés dans des territoires excédant les limites territoriales de la collectivité contractante ou du groupement, le projet est soumis pour avis à la ou aux collectivités intéressées ou à leur groupement. Cet avis est réputé favorable si un refus n'est pas intervenu dans un délai de trois mois. Dans ce cadre, ces collectivités peuvent prendre en charge tout ou partie du financement des dépenses d'aménagement, d'entretien, de réparation et des coûts d'assurances nécessités par l'ouverture au public de ces espaces. Les conventions peuvent également prévoir le versement au propriétaire d'une rémunération pour service rendu.

Les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent passer, dans les mêmes conditions, des conventions pour l'exercice des sports de nature, notamment en application du titre III de la loi n°84-610 du 16 juillet 1984 relative à l'organisation et à la promotion des activités physiques et sportives.

Les mêmes dispositions sont applicables au conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres dans les territoires définis à l'article 1^{er} de la loi n°75-602 du 10 juillet 1975.

UTILISATION DU SOL, DEFRICHEMENTS, COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES DANS LES ESPACES BOISES CLASSES NON SOUMIS AU REGIME FORESTIER.

Article R.130-1 du code de l'urbanisme

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation 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 rendu public ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, une telle autorisation 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 1^{er} 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 régional de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5^e alinéa).

Voir aussi les articles R.130-2 jusque R.130-23 du Code de l'Urbanisme

3- GITE RURAL, CHAMBRE D'HOTE, FERME-AUBERGE

Annexe à l'article 2 des règlements de la zone A

Sont considérés comme extension de l'usage d'habitation ou à usage agricole :

- **Le gîte rural** : meublé de tourisme situé dans un habitat de qualité, de préférence de caractère régional. Sont exclues les habitations situées dans un lotissement pavillonnaire et les habitations dépourvues d'espaces extérieurs. Le logement permet de faire la cuisine sur place.

- **La chambre d'hôte** : hébergement de tourisme chez des particuliers qui ouvrent leur maison pour une ou plusieurs nuits avec petit déjeuner. Elle est le plus souvent équipée d'une installation sanitaire privative.

- **La ferme-auberge** : ferme où l'exploitant ouvre sa table pour les repas de personnes de passage et où il sert les produits de son exploitation.

4- ACCES VOIRIE

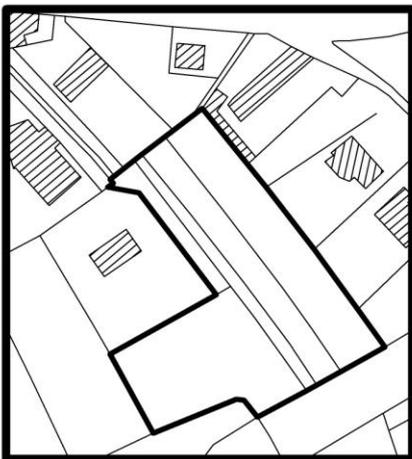
Annexe à l'article 3 de chaque règlement de zone

ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

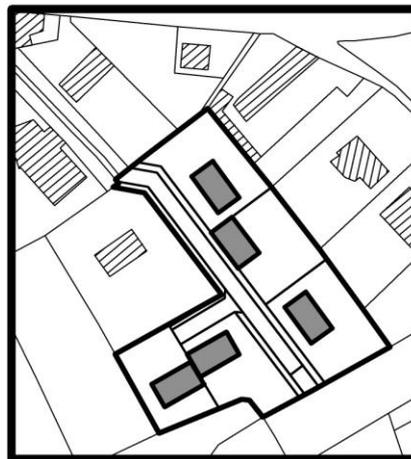
Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

UNITE FONCIERE

Parcelle cadastrale ou ensemble de parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant, sans rupture, à un même propriétaire ou à plusieurs propriétaires engageant une procédure d'aménagement ou de lotissement.



**Unité foncière
Avant opération d'Aménagement**



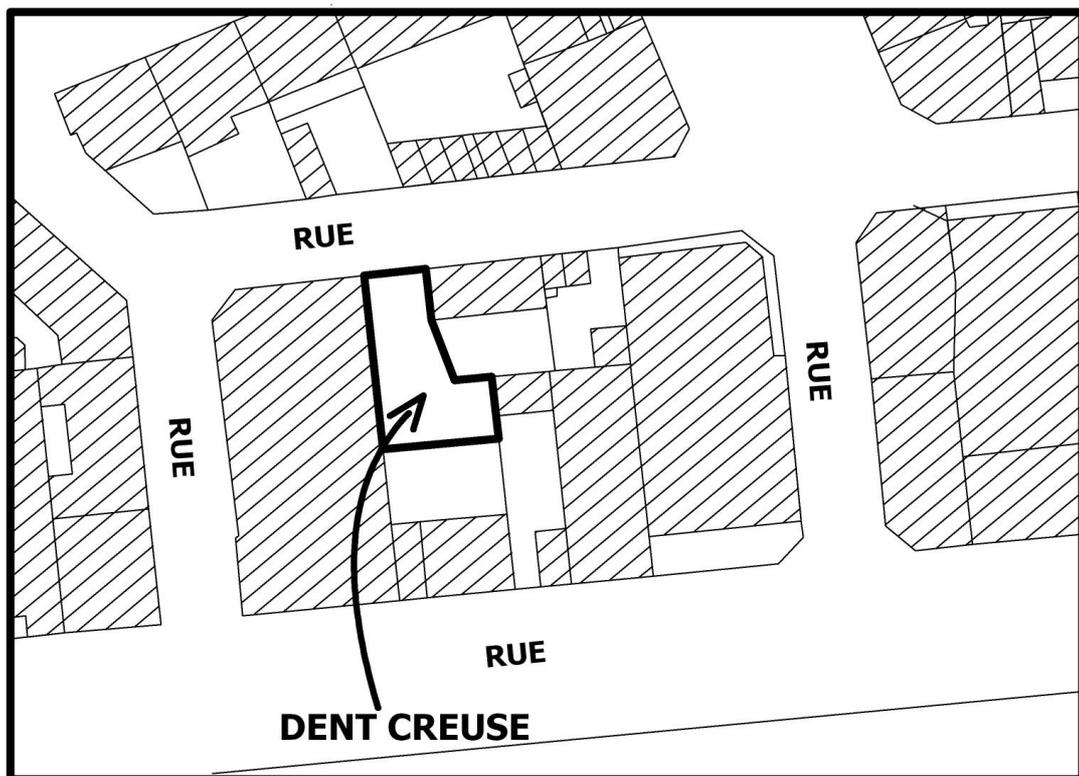
**Unité foncière
Après opération d'Aménagement**

5- DEFINITION DE LA "DENT CREUSE"

Annexe à l'article 14 de chaque règlement de zone

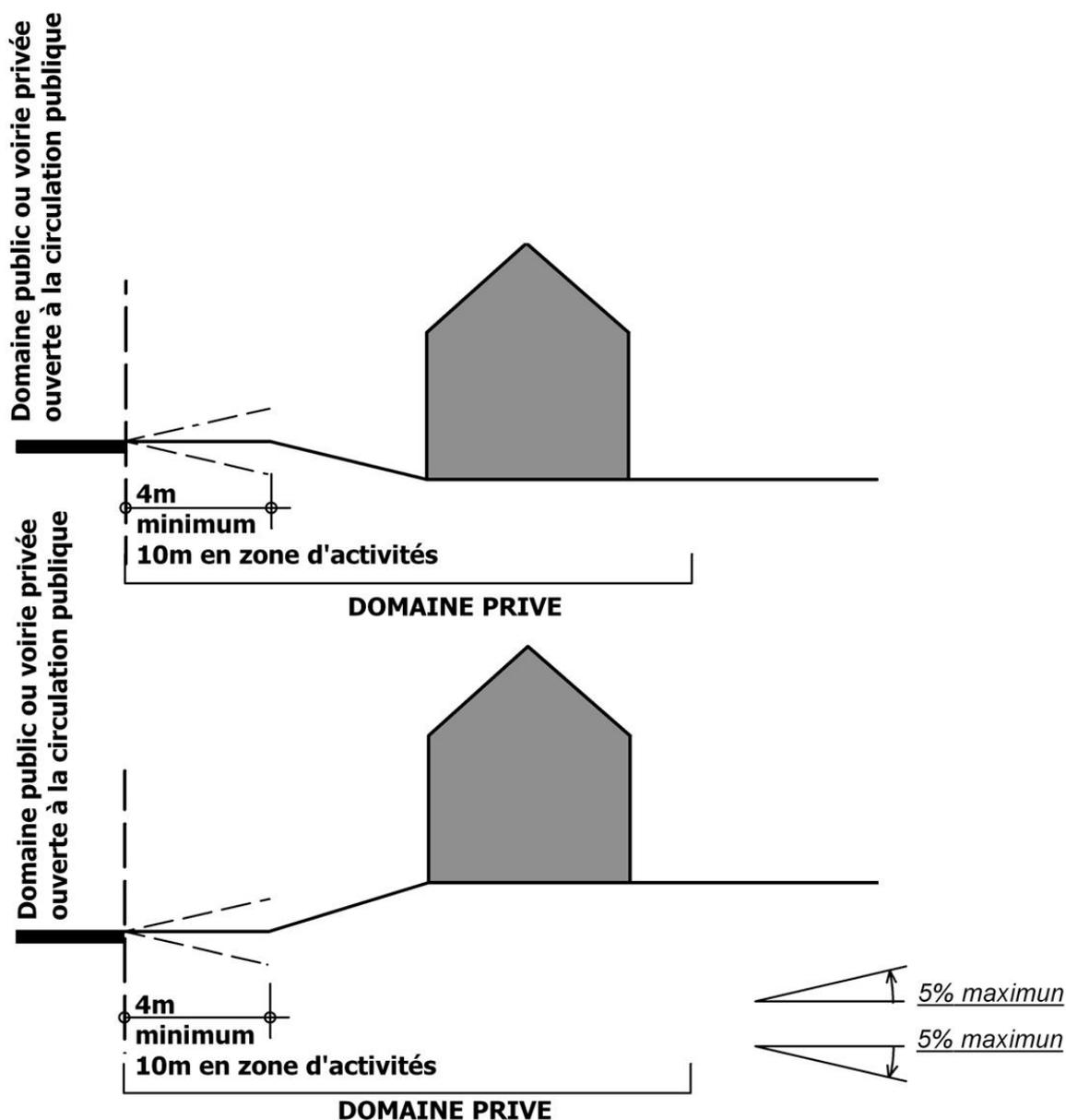
Il s'agit d'une unité foncière répondant aux cinq conditions suivantes réunies :

- elle est dépourvue de constructions ou a fait l'objet d'un permis de démolir non périmé.
- elle est bordée d'unités foncières bâties en limite séparative avec elle.
- l'application du règlement y interdit toute construction ou rend impossible l'édification d'une construction viable.
- son remembrement avec une unité foncière voisine n'est pas envisageable dans un délai rapproché.
- l'absence de construction est nuisible à l'aspect du quartier ou à l'ensemble urbain dans lequel elle est comprise.



6- OBLIGATION D'UNE AIRE DE RETABLISSEMENT POUR LES GARAGES EN SOUS SOL OU SURELEVES

Annexe à l'article 6
de chaque règlement de zone

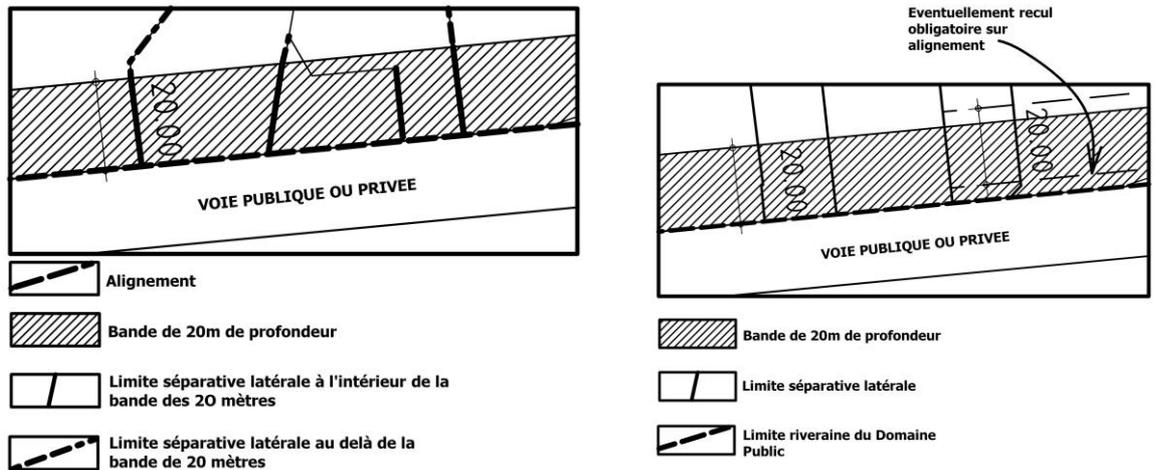


7- LES LIMITES SEPARATIVES

Annexe à l'article 7 de chaque règlement de zone

7-1) Bande 20 mètres de profondeur

Il s'agit d'une bande de 20 mètres de profondeur à l'intérieur de laquelle les constructions peuvent être implantées en limite latérale d'une unité foncière.



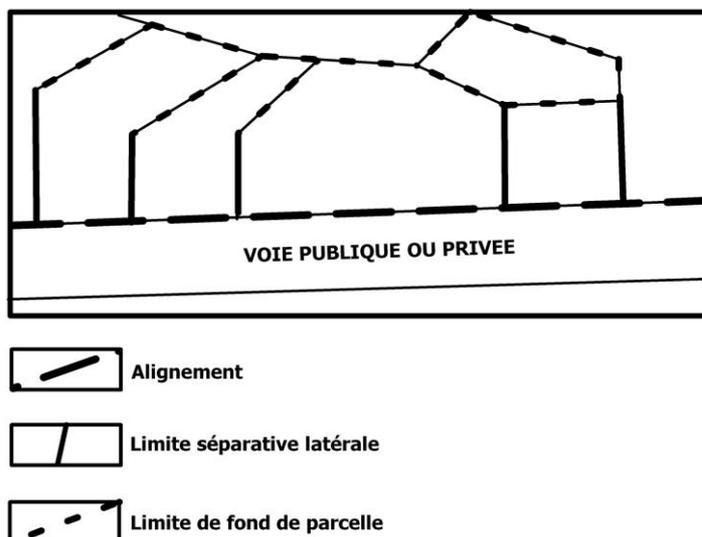
7-2) Les limites séparatives latérale

Il s'agit des limites droites aboutissant au domaine public :

- deux types de règles s'appliquent

1°) Pour les limites séparatives latérales aboutissant au domaine public ou privé de voirie à l'intérieur de la bande de 20 mètres de profondeur par rapport à l'alignement.

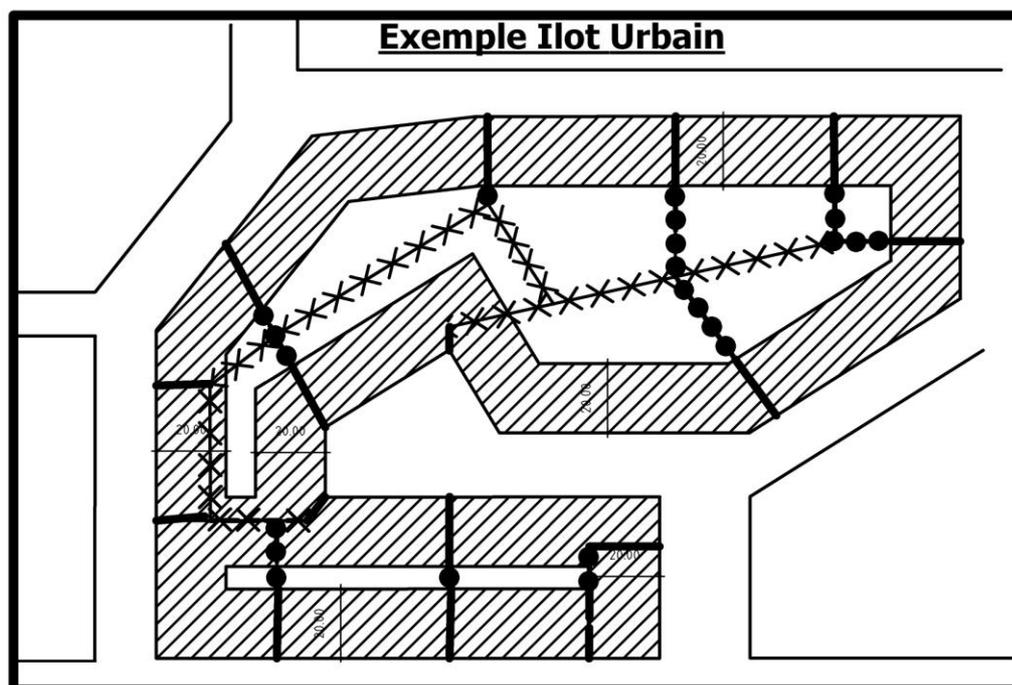
2°) Pour les limites séparatives latérales aboutissant au domaine public ou privé de voirie à l'extérieur de la bande à 20 mètres de profondeur par rapport à l'alignement.

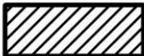


7-3) Les limites de fonds de parcelle

Il s'agit des limites rejoignant deux autres limites de propriété n'aboutissant pas au domaine de voirie publique ou privé.

Les règles qui s'y appliquent sont les règles de fonds de parcelle.



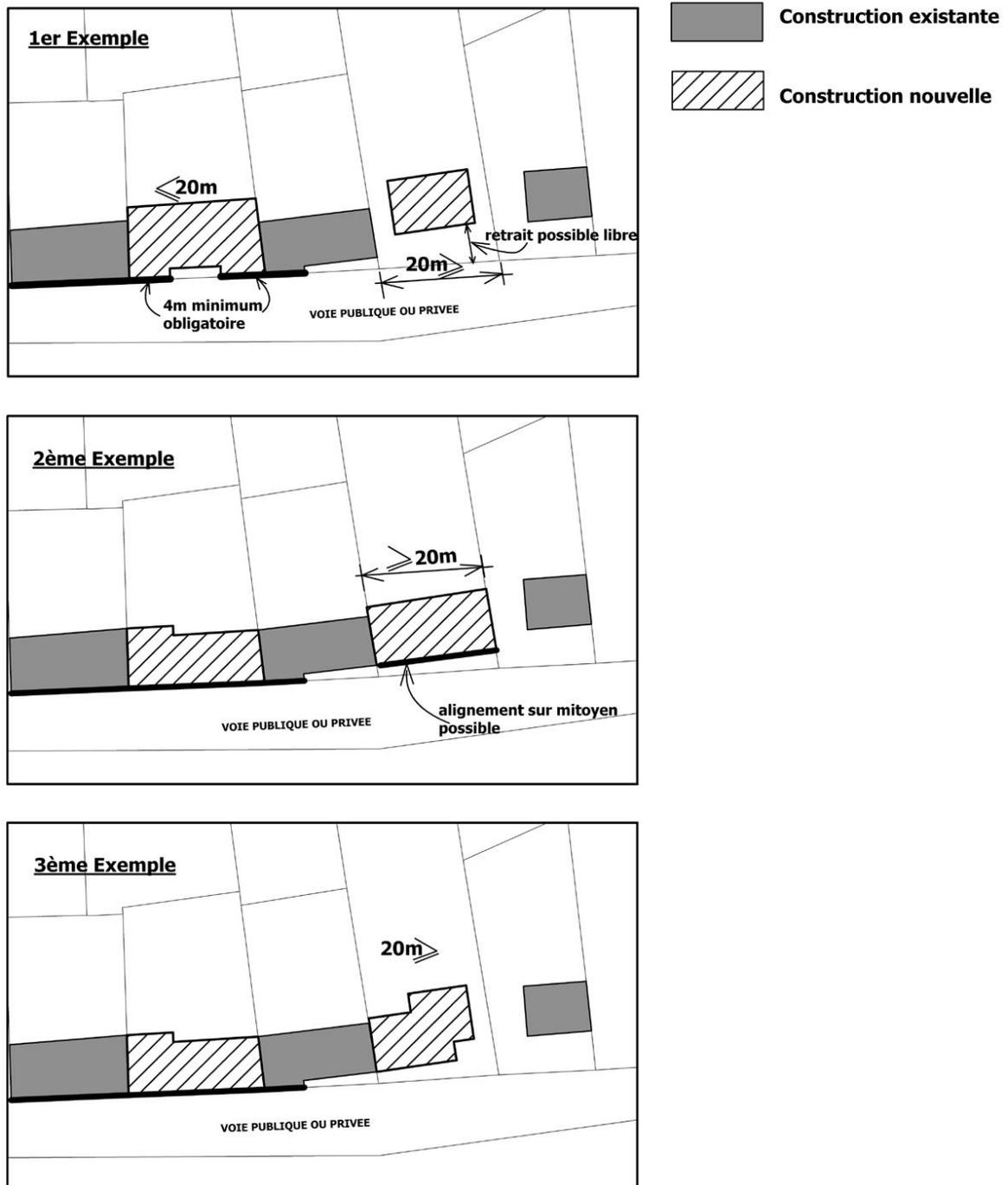
-  Bande de 20m de profondeur
-  Limite séparative latérale droite à l'intérieur de la bande des 20 mètres de profondeur
-  Limite séparative latérale droite à l'extérieur de la bande de 20 mètres de profondeur (Règles de fonds de parcelles)
-  Limite séparative de fond de parcelle

8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES PUBLICS

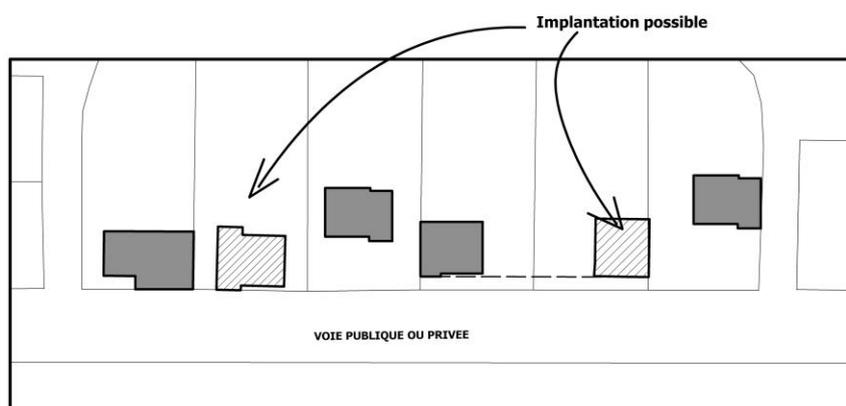
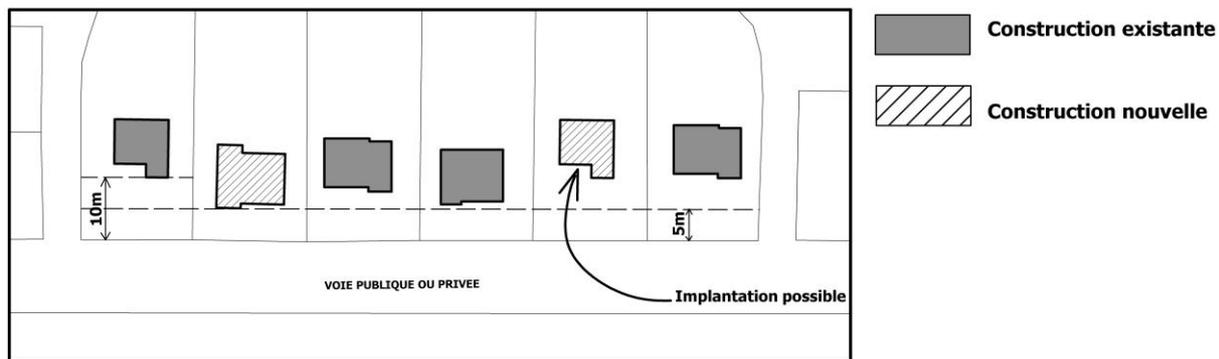
*Annexe à l'article 6 pour les voies publiques et de l'article 7 pour les voies privées
de chaque règlement de zone*

I) Zones UC – UD – UI – UF

I) Zone UC-UD-UF-UI



II) Zone UB-UE-UL

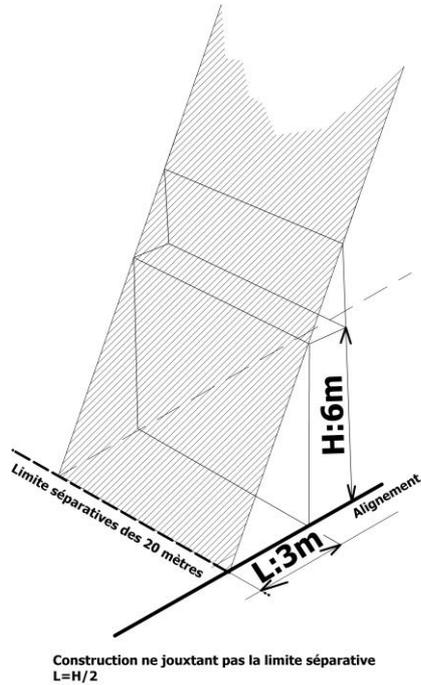


9- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET NOTION DE GABARIT

Articles 7 et 10 des zones

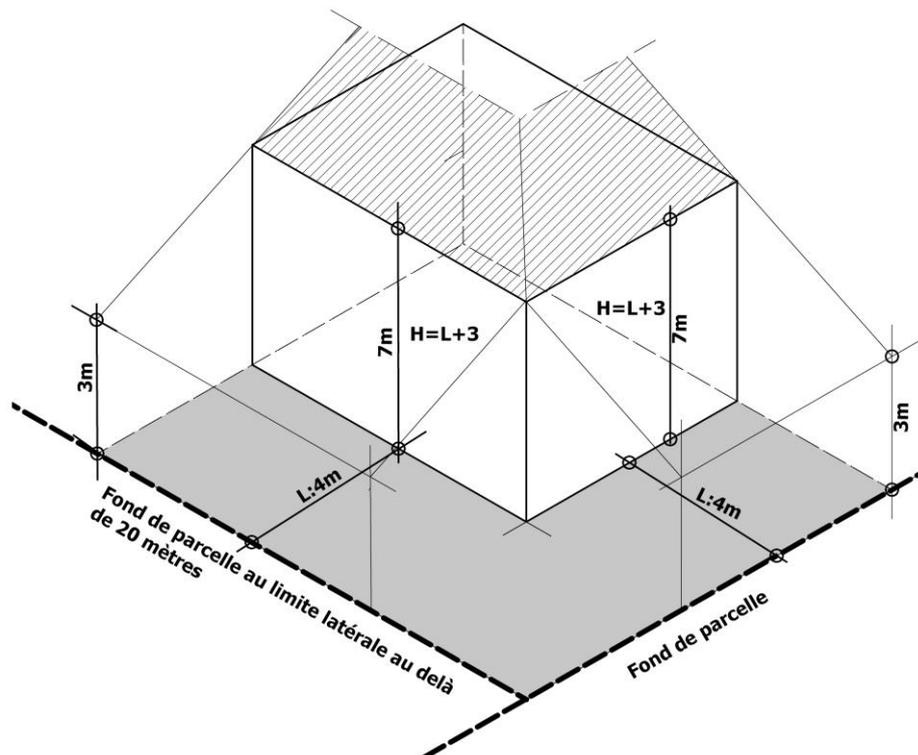
1°) A l'intérieur de la bande de 20 mètres de profondeur

1) A l'intérieur de la bande de 20 mètres de profondeur



2°) A l'extérieur de la bande de 20 mètres de profondeur et en fond de parcelle

2) A l'extérieur de la bande de 20 mètres de profondeur et en fond de parcelle lorsque la construction ne jouxte pas la limite



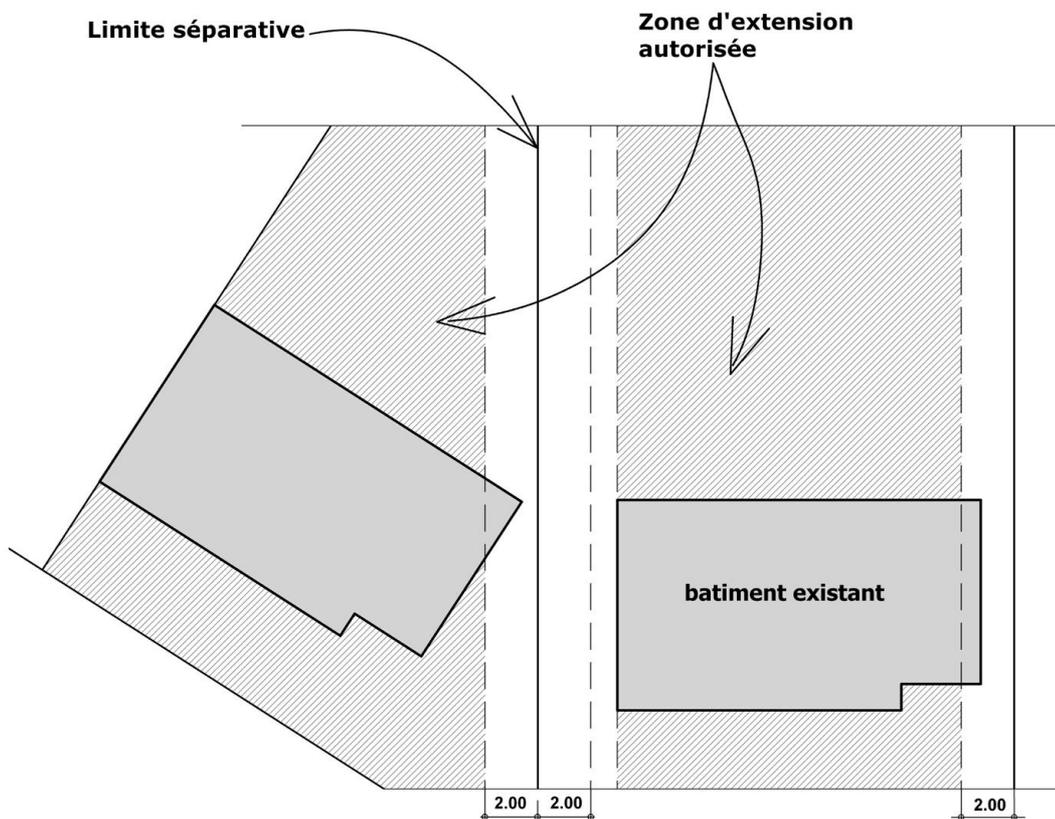
10- EXTENSION DES BATIMENTS IMPLANTES
A MOINS DE 3 METRES DE LA LIMITE SEPARATIVE
ET NE JOUXTANT PAS LA LIMITE SEPARATIVE

**Annexe à l'Article 7
de chaque règlement de zone**

Les extensions de bâtiments implantés à moins de trois mètres de la limite séparative et ne jouxtant pas cette limite séparative 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 2 mètres de la limite séparative ;

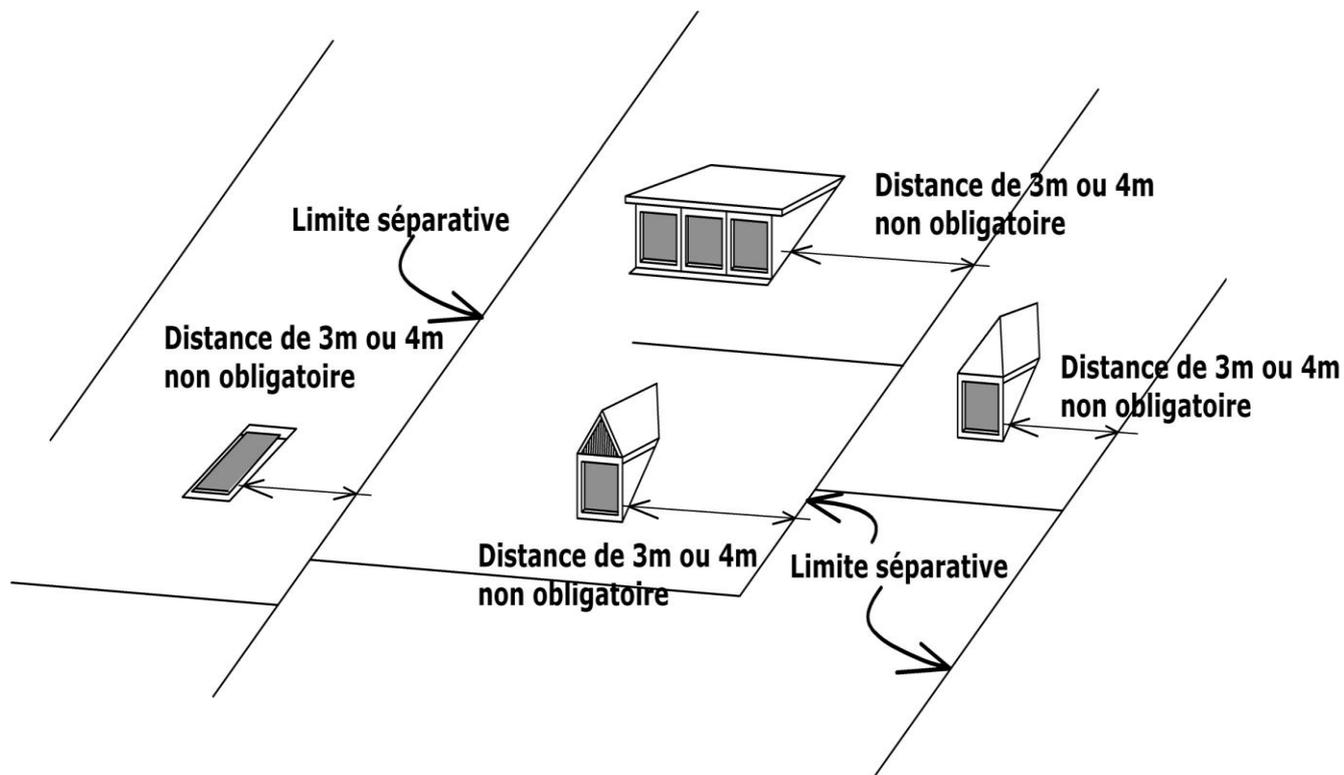
- à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative dans le cas où le bâtiment existant est à une distance de cette limite inférieure ou égale à 2 mètres.



11- **NON RESPECT DE L'ARTICLE 7 DE CHAQUE REGLEMENT
POUR LES PROSPECTS DES LUCARNES**

**Annexe à l'Article 7
de chaque règlement de zone**

Sous réserve des articles 678 et 679 du Code Civil



**Annexe aux Articles 7, 9,11 et 14
de chaque règlement de zone**

1) Définition

On entend par "Projet d'ensemble", une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches de plusieurs logements, bureaux, commerces ou activités artisanales, et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire (comportant ou non division parcellaire).

2) Au sens des articles du présent règlement

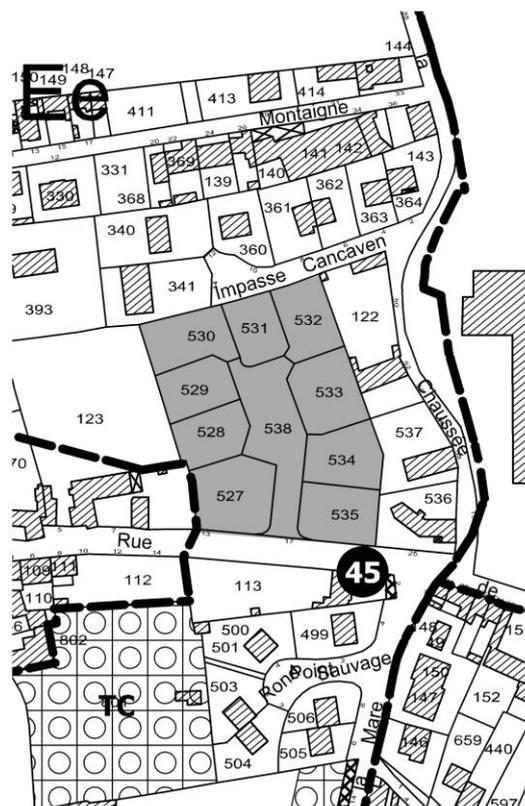
- l'unité foncière s'entend comme le terrain d'assiette de l'opération groupée ou "Projet d'ensemble" ;
- les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée ou "Projet d'ensemble" et les unités foncières riveraines ;
- l'emprise au sol maximum des bâtiments est calculée globalement
- le C.O.S. de zone détermine la surface globale de plancher hors œuvre constructible.

A titre d'illustration, trois plans de masse d'opérations au "Projet d'ensemble" sont joints à la présente annexe

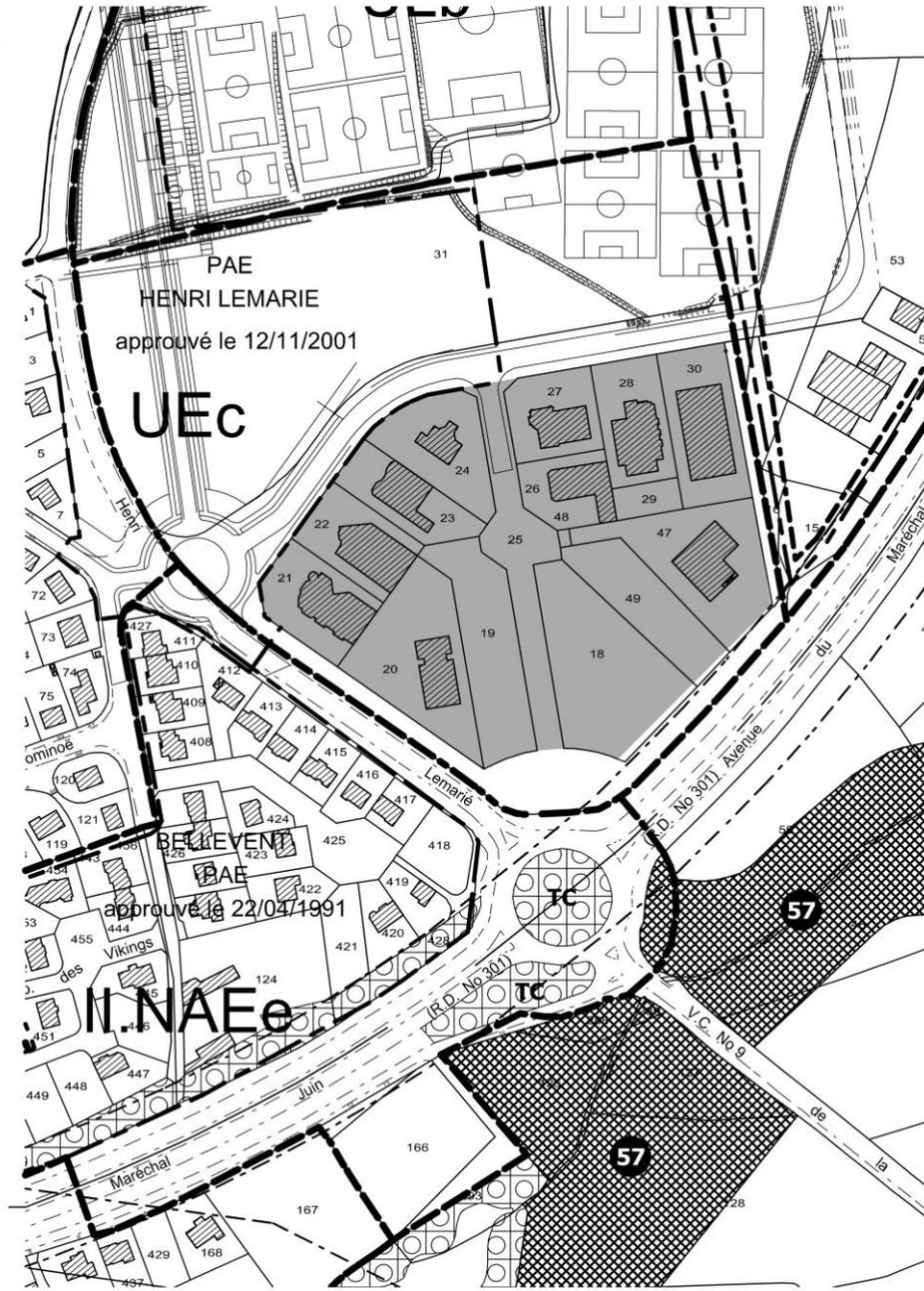
Ces dispositions s'appliquent aux articles 7, 9, 10, 14.

3) Exemples "d'opération groupée" ou "Projet d'ensemble"

1 1er Exemple

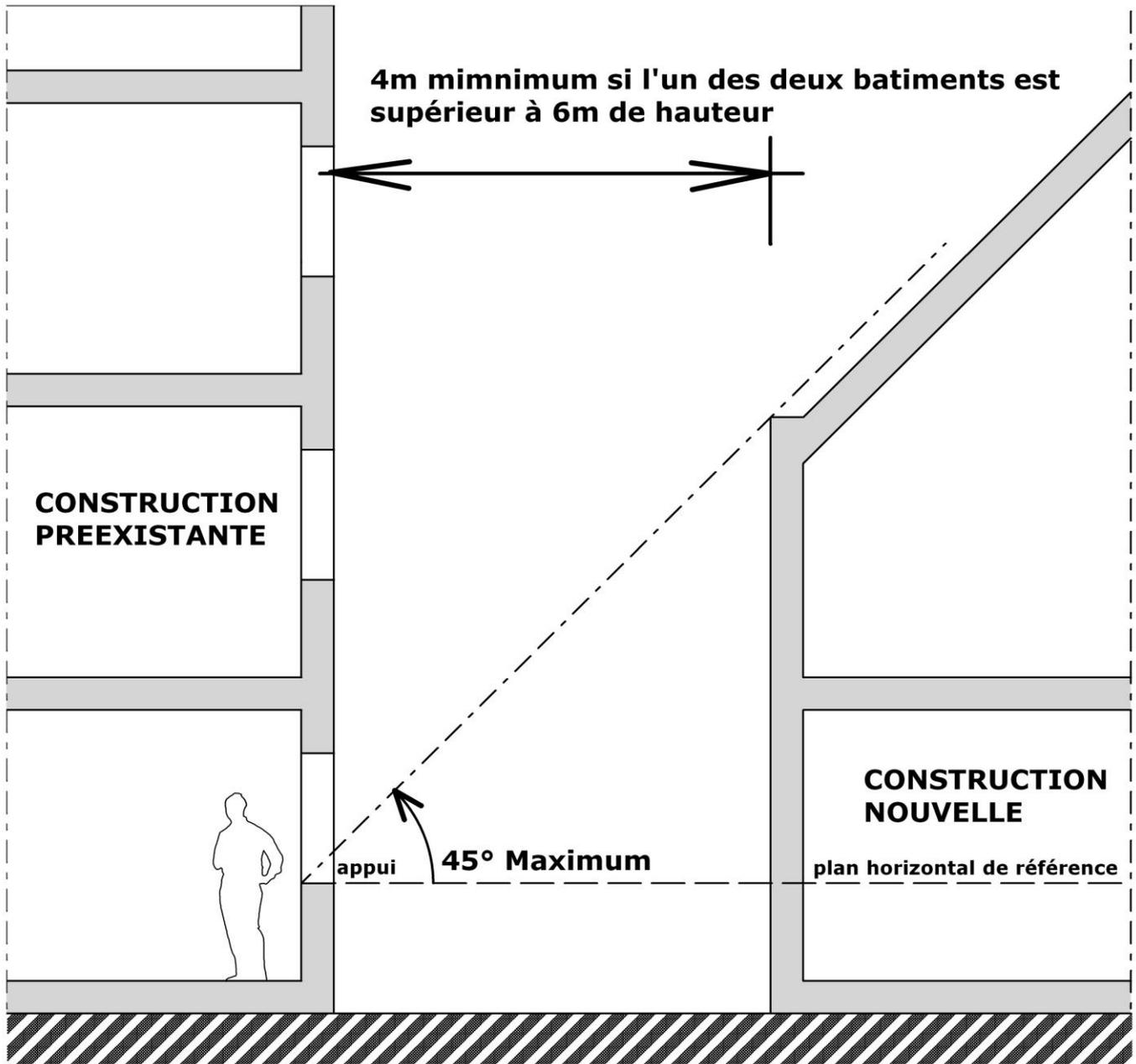


3 3ème Exemple



13- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT
AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

*Annexe à l'Article 8
De chaque règlement de zone*



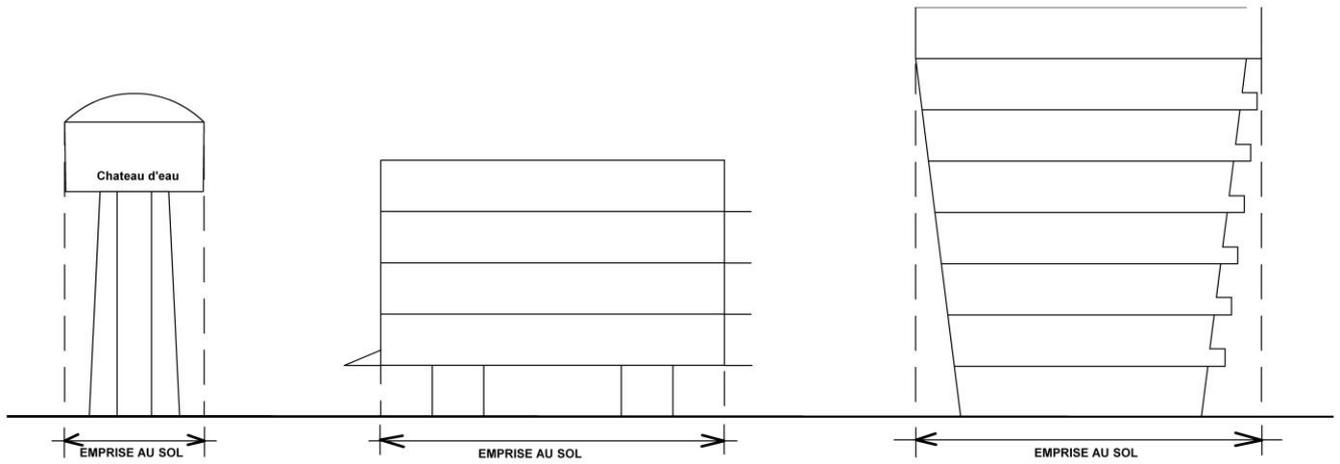
COUPE SUR BATIMENT

S'il y a une porte-fenêtre au rez-de-chaussée du bâtiment préexistant, l'angle de 45° est compté à partir du seuil.

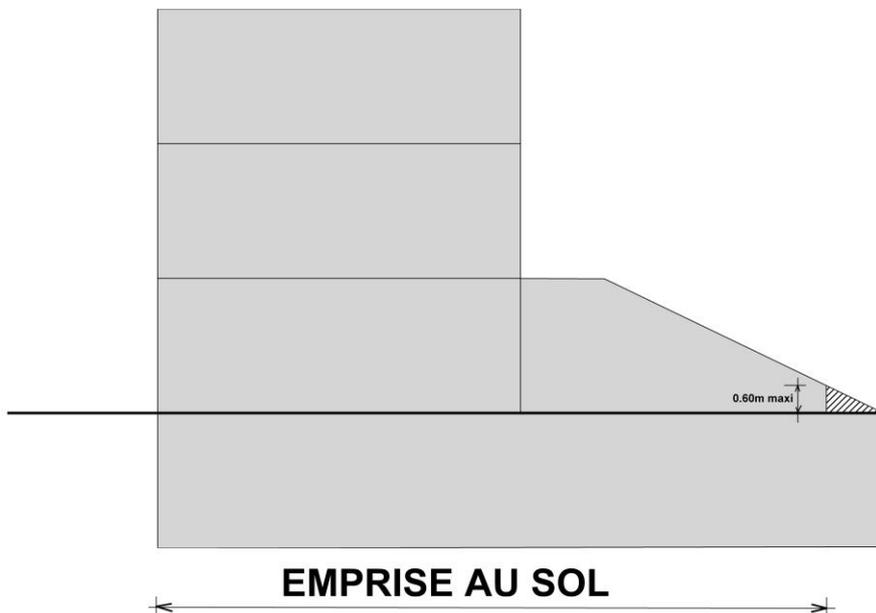
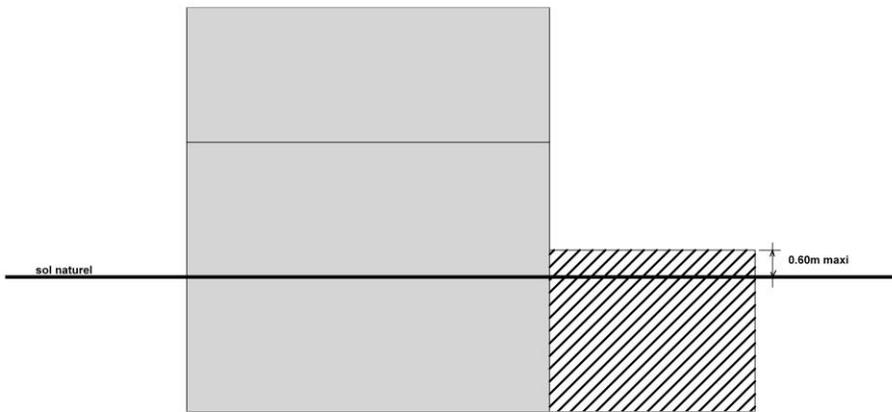
14- EMPRISE AU SOL

Annexe à l'Article 9 De chaque règlement de zone

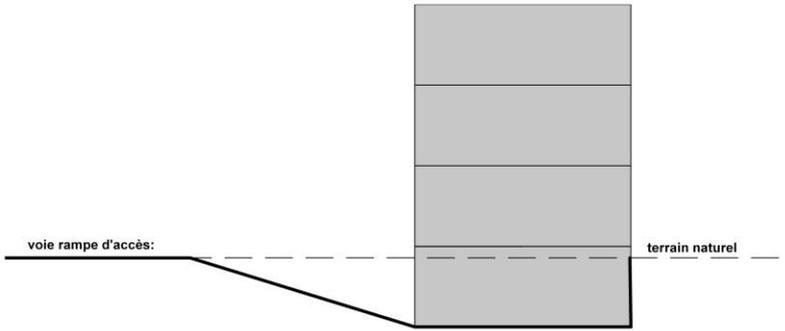
Pour les immeubles sur pilotis ou tronqués, l'emprise au sol est la projection sur le sol du volume du bâtiment, non compris les auvents et balcons



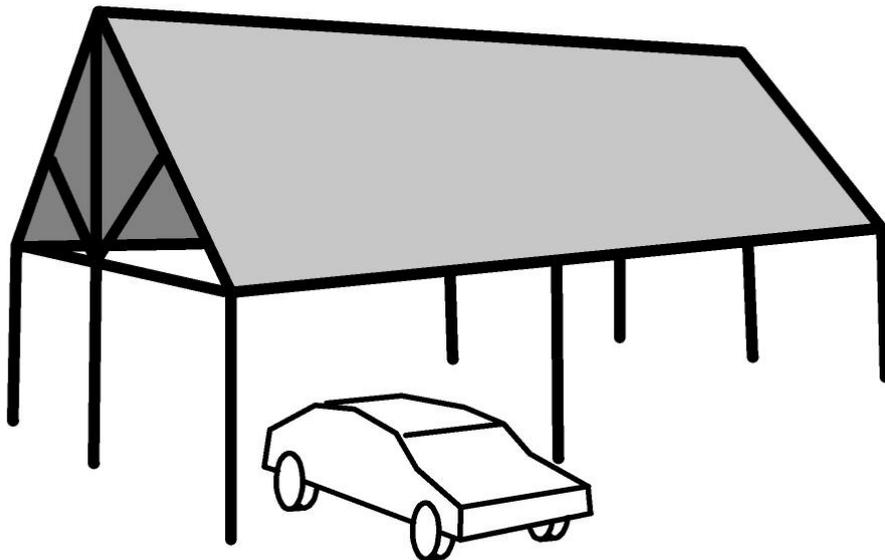
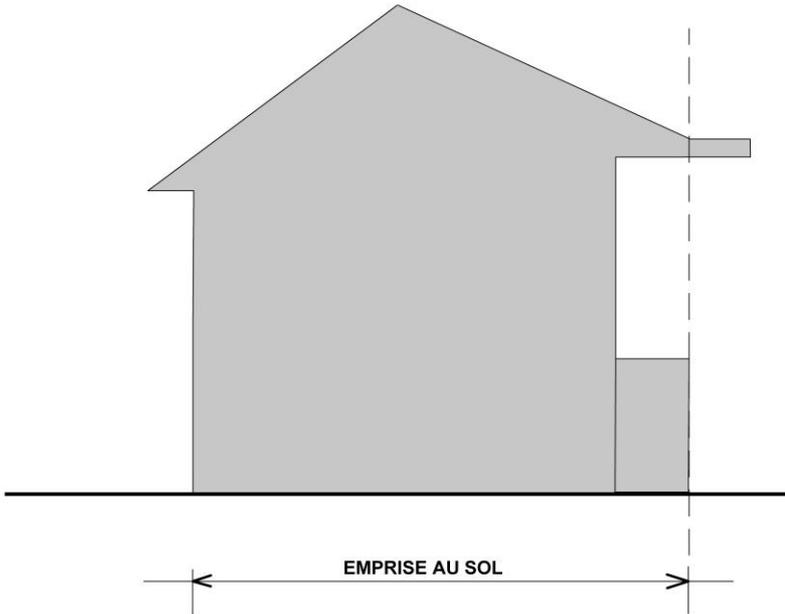
La partie hachurée ne compte pas dans l'emprise au sol dans la mesure où elle ne dépasse pas du sol ou ne le dépasse que sur moins de 0.60m par rapport au niveau naturel:



La rampe d'accès encastrée dans le terrain naturel ne compte pas dans l'emprise au sol:



Un débord de toiture ou de terrasse ne compte pas dans l'emprise au sol.



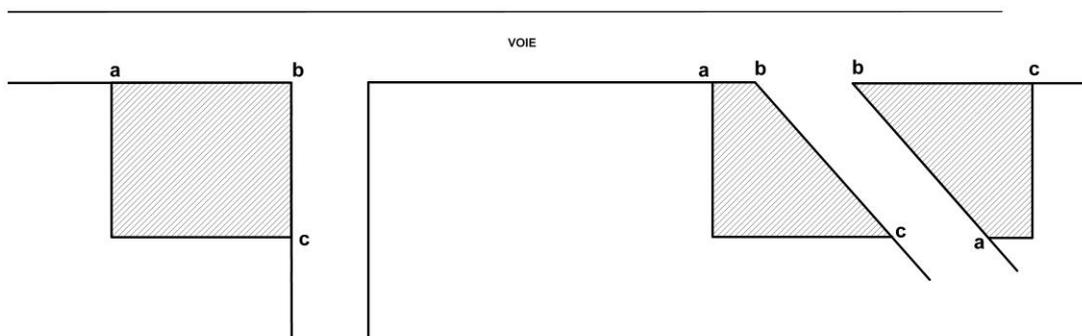
Les abris à voiture non clos comptent dans l'emprise au sol

15- [DISPENSE DE C.O.S.]

POSSIBILITE DE DISPENSE DE L'APPLICATION DU C.O.S.

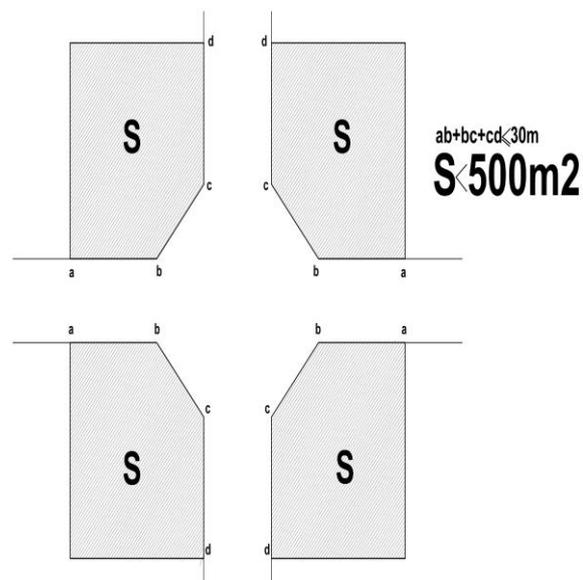
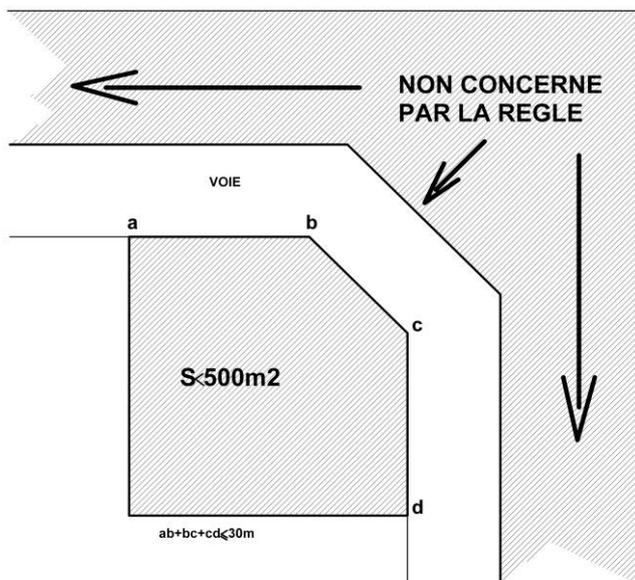
Annexe aux Articles 14 de chaque règlement de zone

15 - ① **Dispense de C.O.S.** : "Afin d'assurer une homogénéité avec la hauteur du bâti voisin et de respecter le gabarit de l'îlot, le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions, etc. si l'unité foncière est située à l'angle de deux voies, a une superficie inférieure à 500 m², et est riveraine des voies sur une longueur développée de 30 m au maximum, angle (avec ou sans pan coupé) compris".

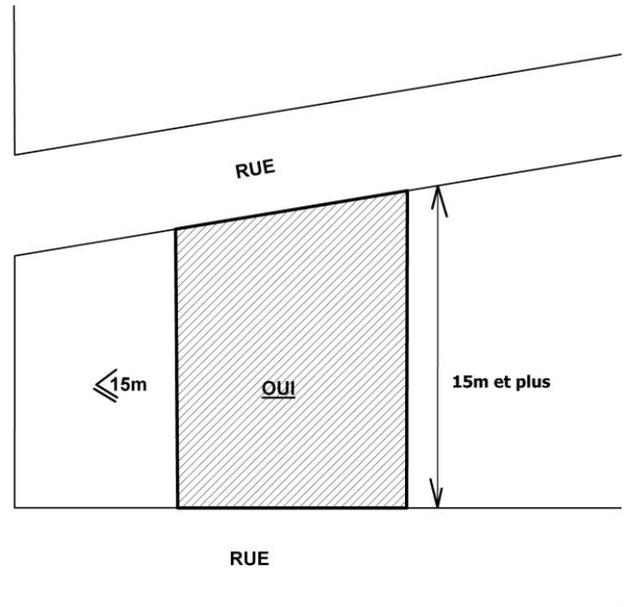
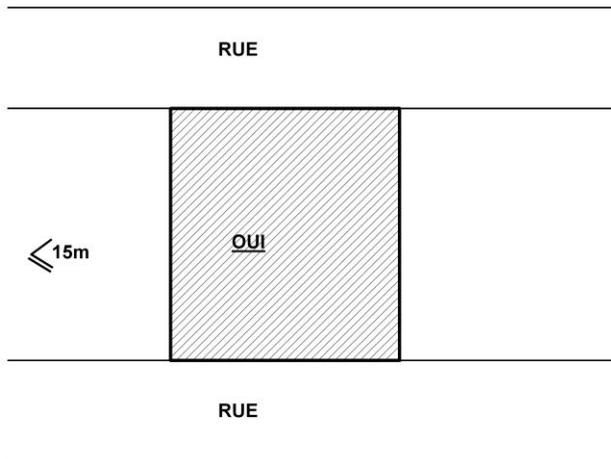


Cette règle concerne les voies adjacentes, perpendiculairement ou obliquement, formant un angle aigu, obtus ou droit.

$$ab+bc \geq 30m \text{ et } S \leq 500m^2$$



15 - ② **Dispense de C.O.S.** : aux constructions sur les unités foncières situées entre deux voies distantes de moins de 15 mètres.

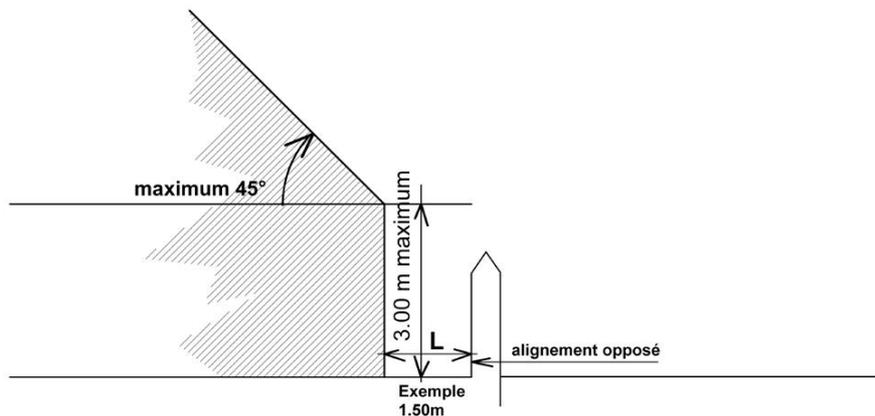
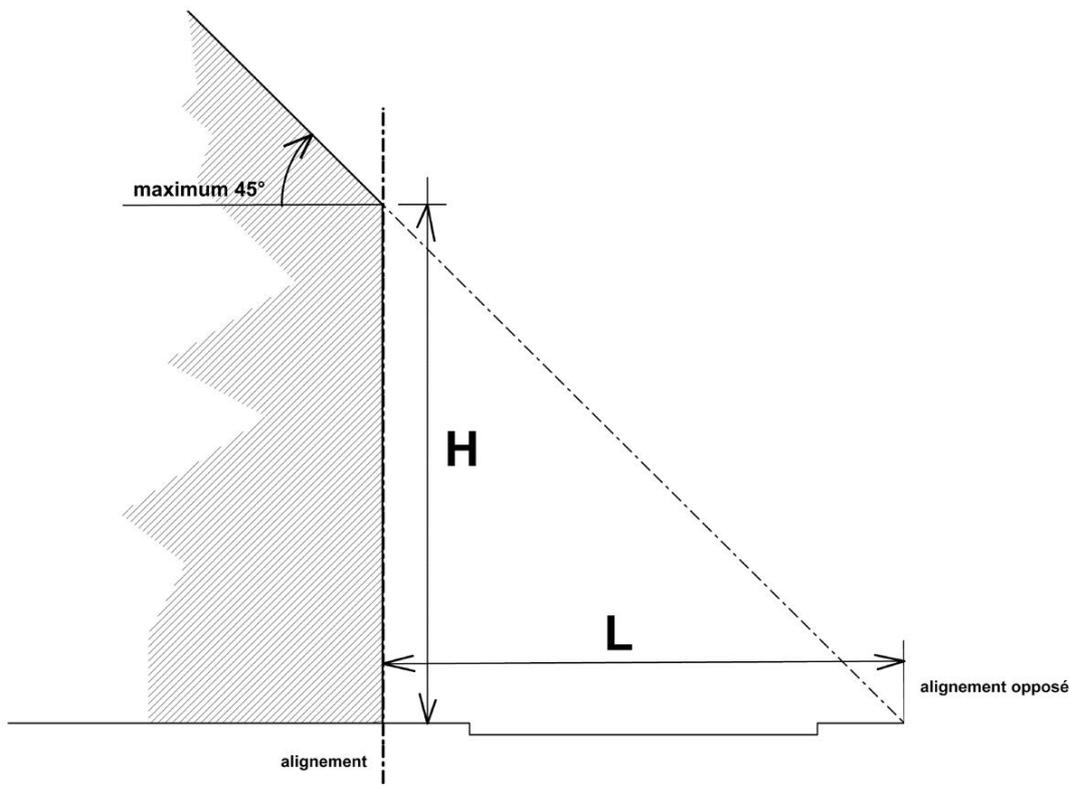


16- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Annexe à l'Article 10 De chaque règlement de zone

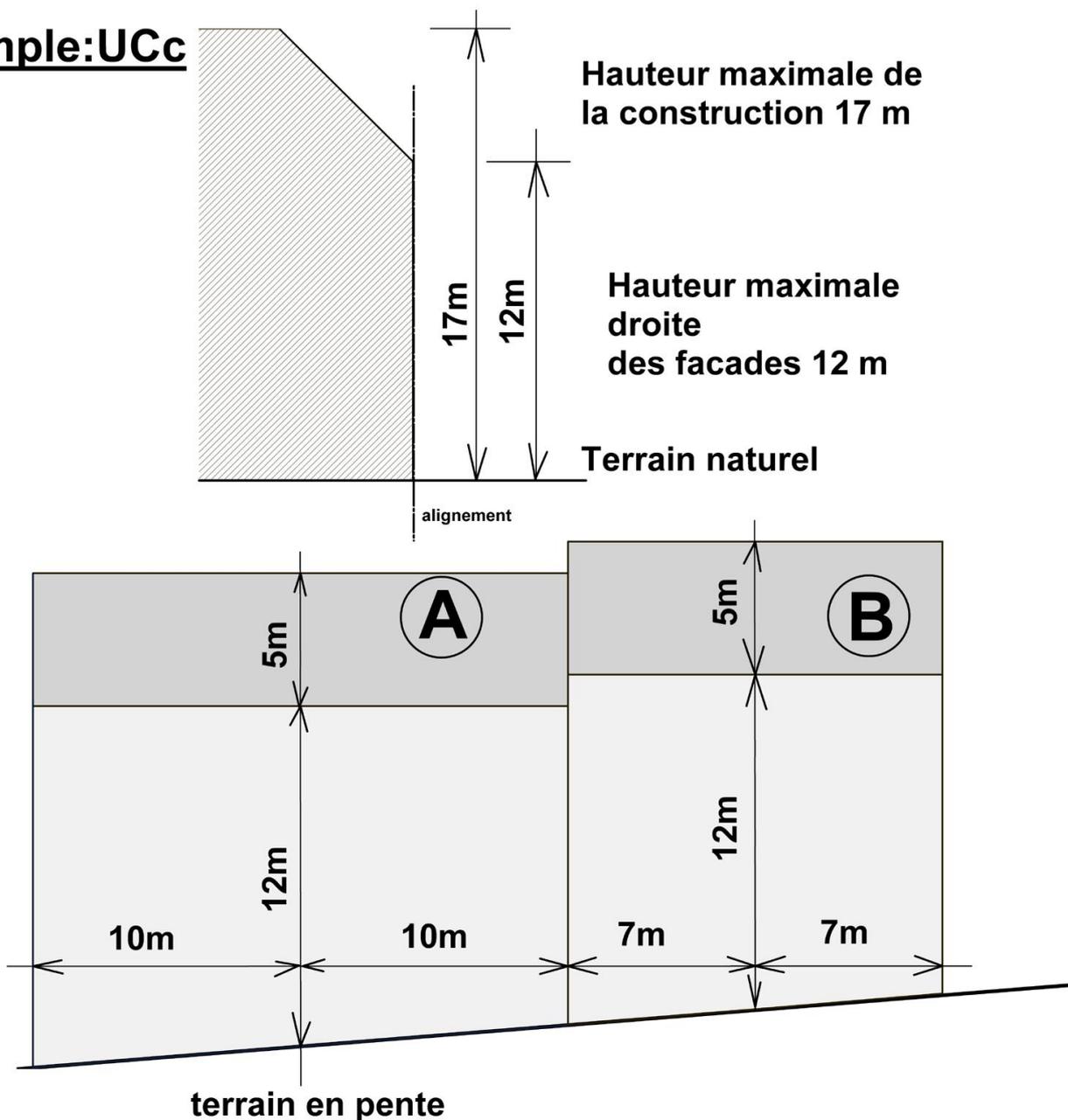
16 - ① Article 10 – Hauteur relative

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 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.



Le gabarit est défini par la hauteur maximale droite et la hauteur maximale de la construction

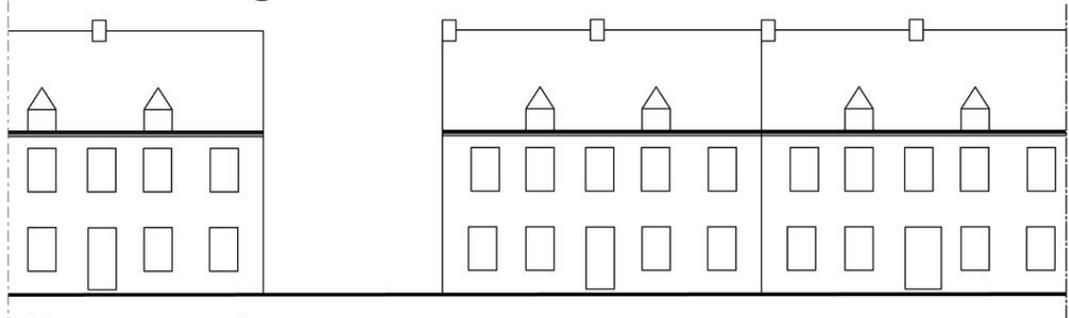
Exemple:UCc



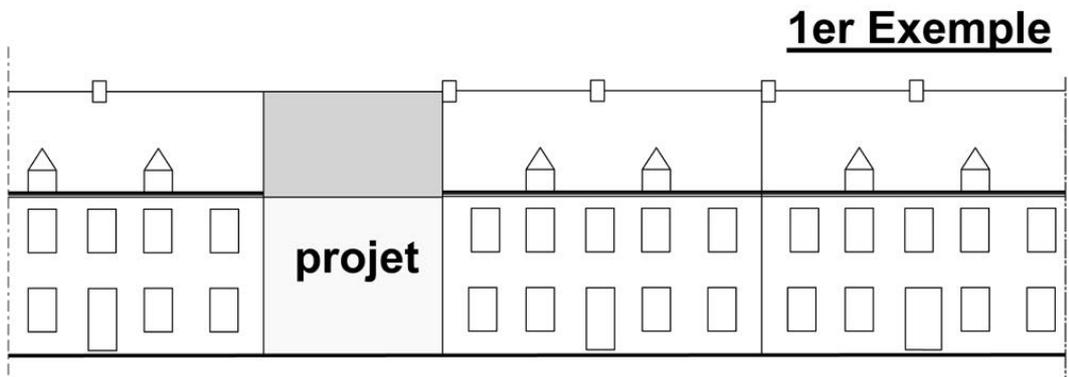
Exemple d'un immeuble **A** et d'un immeuble **B**

Annexe à l'Article 10
De chaque règlement de zone

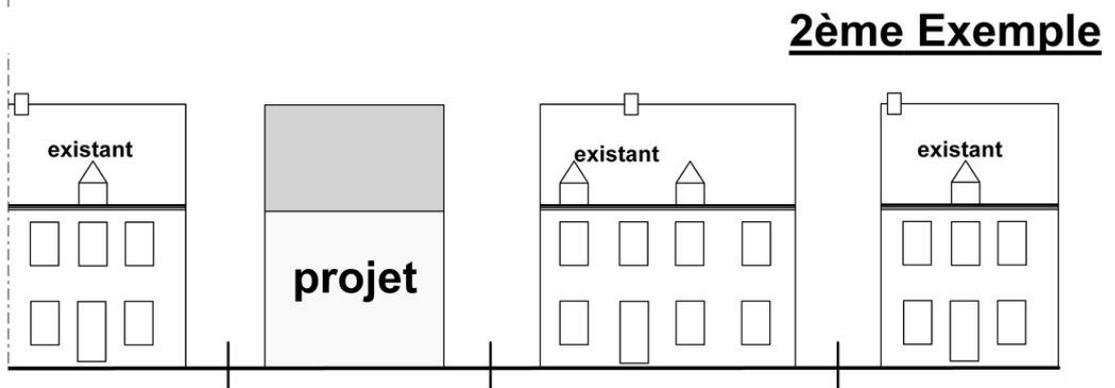
1° Front bâti homogène



Etat actuel



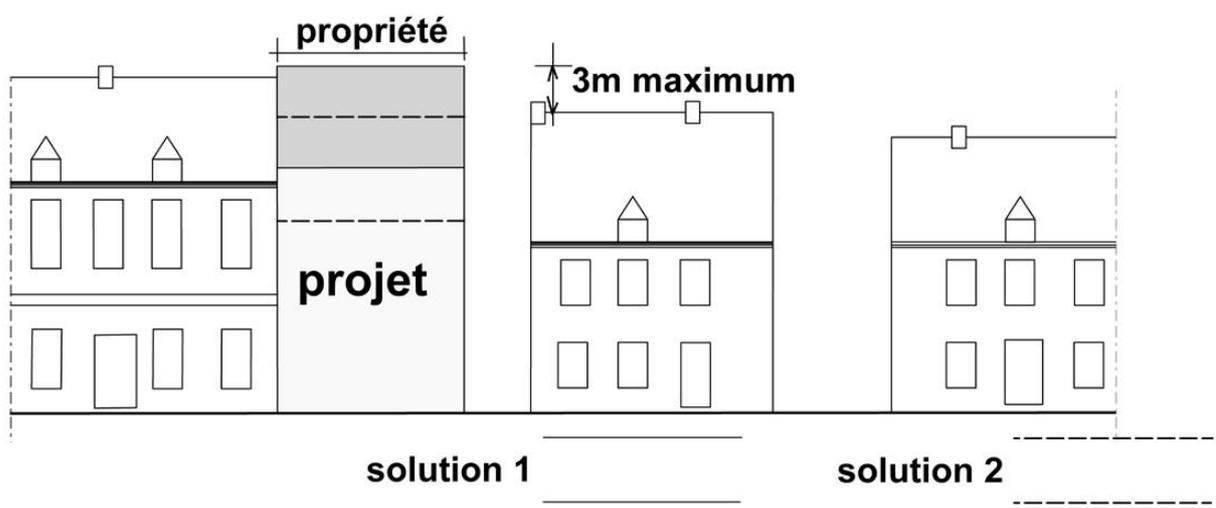
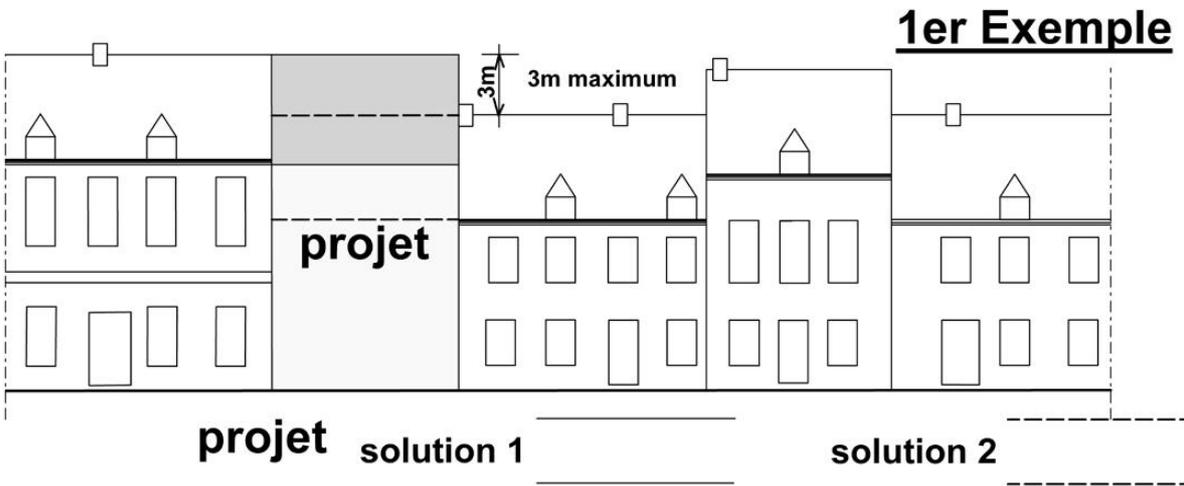
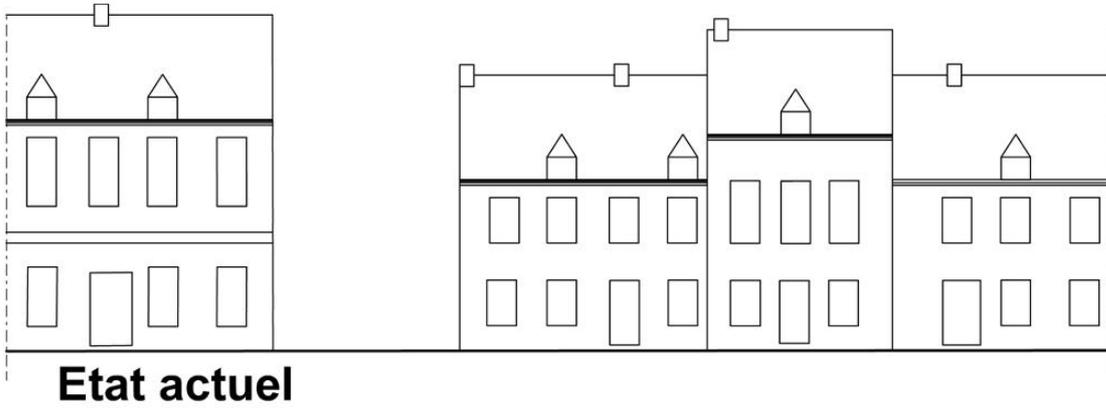
1er Exemple



2ème Exemple

Cette règle s'applique également pour un front bati homogène discontinu

1° Front bâti non homogène



17- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS CAS DES POINTS DE VUE ET LIGNE DE VUE

Annexe à l'Article 10 De chaque règlement de zone

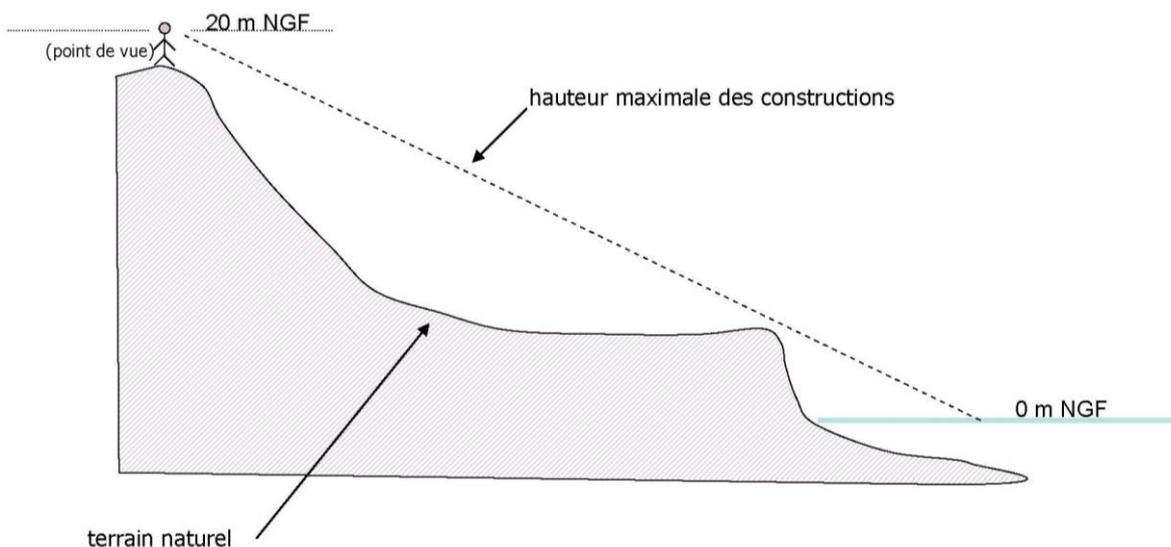
Le fuseau de protection a pour objet de fixer un plafond de hauteur, de façon à limiter la hauteur des constructions, pour protéger des points et lignes de vue¹, bien localisés dans l'espace.

Des fuseaux de protection sont définis sur le document graphique du P.L.U. Le fuseau de protection est un plan oblique, limité par deux droites et ayant une ligne de vue pour origine.

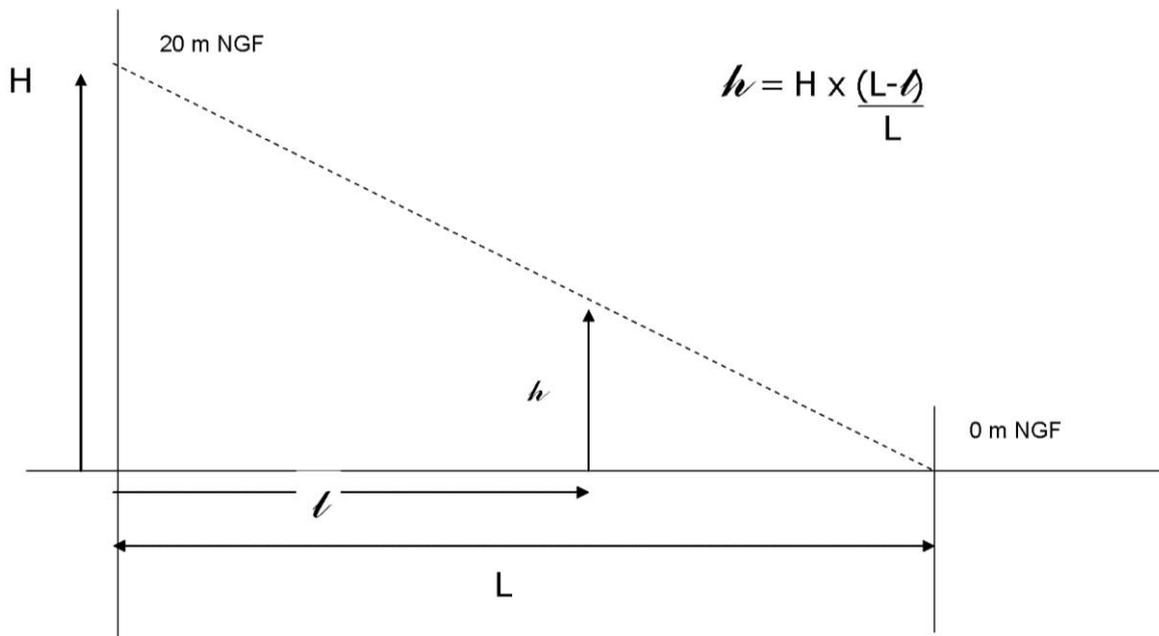
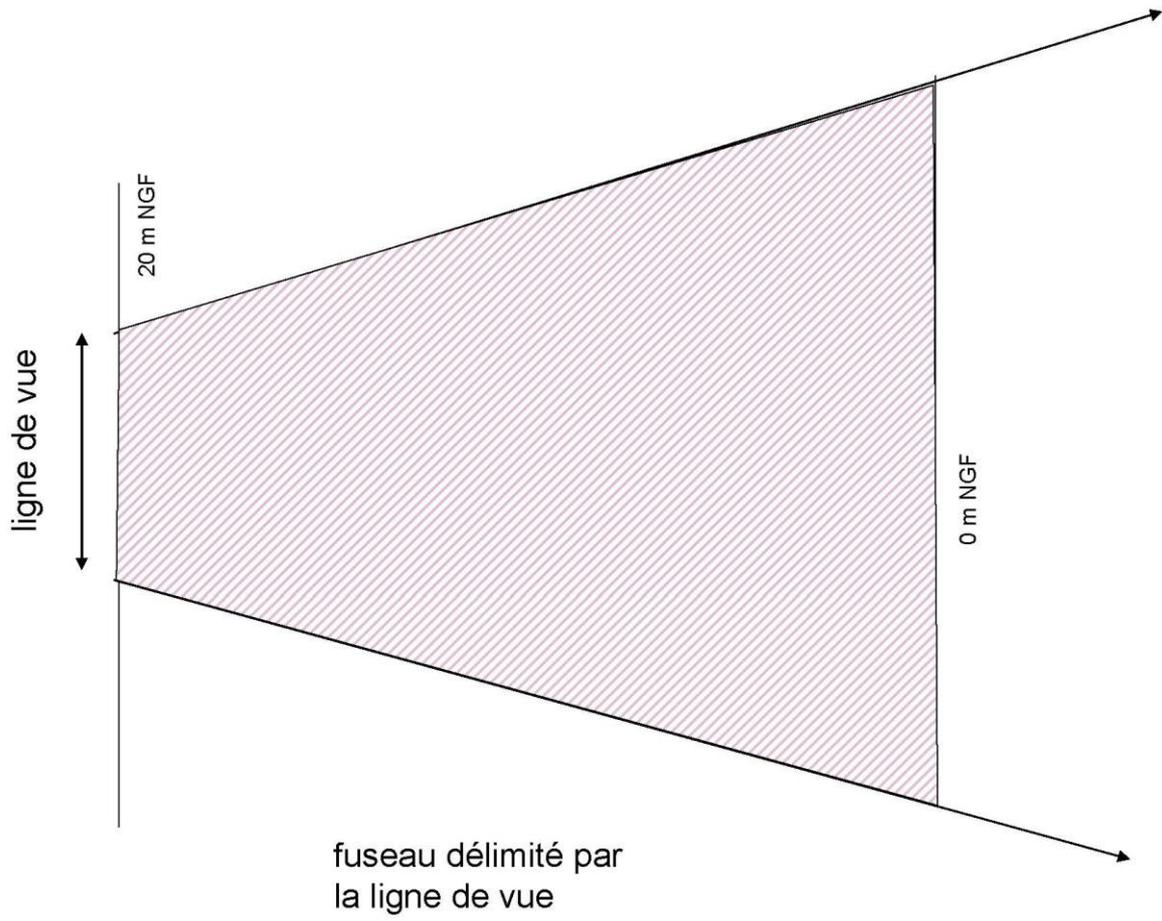
Au sein du fuseau de protection, la règle de hauteur applicable à la zone a un objectif précis : éviter l'émergence d'un bâtiment en un point quelconque, au dessus du plan du fuseau.

La hauteur fixée dans le secteur du fuseau prévaut sur la hauteur maximale applicable à la zone, si elle est plus restrictive.

Afin de représenter la protection des lignes de vue, on reporte sur le plan de zonage un fuseau délimité par ses limites extrêmes. L'origine de ce fuseau est la ligne de vue avec une altitude précise. A l'opposé, le fuseau est délimité par l'élément du paysage à protéger (la mer a une altitude 0m NGF).



¹ une ligne de vue est une succession de point de vue



Annexe à l'Article 12
De chaque règlement de zone

I) Remarques générales

Les travaux ayant pour objet ou pour effet de changer la destination des constructions existantes sont soumis à permis. Ces travaux peuvent concerner des aménagements intérieurs qui ne s'accompagnent d'aucune modification de l'aspect extérieur, ni d'aucune surface de plancher nouvelle.

Le permis de construire est nécessaire lorsqu'il y a des travaux et changement de destination des constructions existantes.

Ces deux notions sont par conséquent à préciser mais deux remarques s'imposent au préalable :

1) La réalisation de travaux intérieurs sans changement de destination (ni création d'un ou plusieurs niveaux supplémentaires) de la construction existante ne donne pas lieu à permis (C.E. 30 mars 1979, Consorts Bideau).

2) Le changement de destination sans travaux n'est pas non plus soumis à permis de construire ; cette opération peut être cependant soumise à l'autorisation prévue à l'article L.631-7 du code de la construction et de l'habitation pour le changement d'affectation.

II) Les conditions du changement de destination

Elles concernent la notion de travaux et la notion de destination. Mais auparavant, pour en mieux comprendre les modalités, il faut en définir le but.

1) Le but du contrôle du changement de destination.

Ce contrôle doit s'apprécier en fonction des objectifs de la loi qui sont d'abord d'éviter que, par la voie de changement de destination, l'utilisateur du bâtiment détourne indûment les dispositions particulières, édictées par un plan local d'urbanisme et concernant la nature des constructions admises

Le permis de construire permet aussi de veiller aux transformations de surfaces déduites de la surface hors œuvre brute (aires de stationnement, sous-sols, bâtiments agricoles) en surface hors œuvre nette.

Il permet d'imposer la réalisation de places de stationnement en fonction des besoins engendrés.

Enfin, dans les communes où s'applique la loi de 1948, le permis de construire permet de surveiller les travaux conduisant à des changements de destination des locaux à usage de logement et à usage professionnel, indépendamment de l'application des dispositions des P.L.U. et du contrôle des transformations des surfaces hors œuvre brutes déduites pour le calcul de la surface hors œuvre nette.

Ce permis de construire est donc susceptible :

- soit d'être refusé (en application du P.L.U.)
- soit de donner lieu en cas de transformation de S.H.O. brute en S.H.O. nette et seulement dans ce cas au versement lié à la taxe locale d'équipement et à la taxe départementale d'espaces naturels sensibles,
- soit d'entraîner l'obligation de réaliser des aires de stationnement supplémentaires (ou de payer la participation prévue à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité) dans tous les cas où le permis peut être accordé.

Le contrôle des changements de destination est donc sélectif dans son but même s'il est général dans son objet. Il concerne essentiellement les bâtiments situés dans les centres où les destinations les plus rentables tendent à éliminer les autres ainsi que les transformations de locaux (bâtiments aménagés en logements) de nature à créer des problèmes.

2) La notion de travaux

Par travaux il faut entendre tout remaniement physique important des locaux, portant sur tout ou une partie de la construction en rendant possible la nouvelle destination. Ainsi l'installation de cloisons nouvelles, la suppression ou le déplacement de cloisons.

Les créations de surfaces nouvelles internes (mezzanines, dédoublement d'un niveau) ou externes ne sont pas des changements de destination.

Il est à noter que certains de ces travaux peuvent être assujettis au permis de démolir.

- soit au titre de l'article L 430-1 a s'ils portent sur les locaux à usage d'habitation ou à usage professionnel
- soit au titre de l'article L 430-1 f si certains éléments intérieurs du bâtiment sont inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques.

3) La notion de destination

Elle est plus complexe à définir et appelle une définition préalable.

La destination doit conserver une signification générique.

Les différentes destinations auxquelles sont susceptibles d'être affectées les bâtiments sont classées en 10 types tel que défini sur le tableau ci-joint.

Le changement de destination consiste à affecter au bâtiment actuel une destination différente de celle qu'il avait au moment où des travaux sont envisagés. De plus, certaines juridictions considèrent que constituent aussi un changement de destination, les travaux entraînant l'augmentation du nombre de logements dans un bâtiment existant déjà à usage de logement.

1. Logement (y compris l'augmentation du nombre de logements)

2. Hébergement Hôtelier

3. Commerce ou artisanat

Pour les commerces les surfaces de vente et celles de réserve constituent de la Surface hors œuvre nette (S.H.O.N) et les travaux qui aboutissent à une répartition différente de ces surfaces ne sont pas soumis à permis ; ils peuvent néanmoins impliquer l'autorisation prévue par la loi du 27 décembre 1973. Les déductions des surfaces hors œuvre brutes (S.H.O.B.) ne peuvent changer de destination sans permis de construire, (stationnement en particulier)

4. Equipement collectif

5. Bureaux – services

Cette catégorie couvre l'ensemble des services, dans le détail desquels il n'est pas opportun d'entrer. Une frange de recouvrement peut exister avec la catégorie commerce ou artisanat.

6. Locaux industriels

Cette catégorie couvre l'ensemble des installations classées et des bâtiments non industriels qui les accompagnent, et qui font partie intégrante de l'établissement (usines, ateliers, garages).

7. Entrepôts commerciaux

Cette catégorie couvre l'ensemble des entrepôts et hangars commerciaux dont la destination peut être assez facilement modifiée.

8. Bâtiments agricoles

Cette catégorie couvre l'ensemble des bâtiments qui ne donnent lieu à (S.H.O.B. déduite) aucune surface hors œuvre nette (ils échappent de ce fait aux normes de densité et aux différentes taxes) leur changement de destination est par conséquent de nature à avoir des conséquences importantes et il doit être contrôlé.

9. Aires de stationnement (S.H.O.B. déduite)

Comme précédemment, les bâtiments abritant des aires de stationnement échappent aux normes de densité et aux taxes leur changement de destination est de nature à avoir des conséquences importantes et doit être contrôlé.

10. Combles et sous-sols non aménageables
(S.H.O.B.) déduite

Le changement de destination pourrait provenir de travaux intérieurs rendant aménageables

19- EXIGENCES DE PLACES DE STATIONNEMENT
ET DE PLANTATIONS EN FONCTION DE LA SURFACE DE PLANCHER
ET DU NOMBRE DE LOGEMENTS

Mode de calcul des tranches pour les logements

**Annexe à l'Article 12
De chaque règlement de zone**

Pour le nombre de places

Selon les zones, le nombre minimum de places de stationnement est fixé, tantôt avec un quota par logement, tantôt en fonction de la surface hors œuvre nette de la construction avec un système de tranches, ou avec combinaison des 2 systèmes.

L'application du mode de calcul est la suivante :

1) Maisons individuelles : 2 places par logement.

2) Immeubles collectifs et chambres indépendantes

- 1 place de stationnement par logement ou chambre couverte
- plus 1 place complémentaire par tranche complète de 150 m² de S.H.O.N créée
- et pour les opérations de 15 logements et plus, une place par tranche de 5 logements à usage exclusif des visiteurs.

Exemple : Programme de 28 logements et de 2 200 m² de S.H.O.N :

- 1 place par logement	<u>28 places couvertes</u>
- + 1 place pour 150 m ² de S.H.O.N.	<u>14 places</u>

TOTAL 42 places à réaliser

- dont 1 place par tranche de 5 logements à usage exclusif des visiteurs soit : 5 places visiteurs sur les 42 places qui doivent rester dans le patrimoine de la copropriété.

**Annexe à l'Article 14
De chaque règlement de zone**

1) Définition du C.O.S. (article R123-10 du code de l'urbanisme)

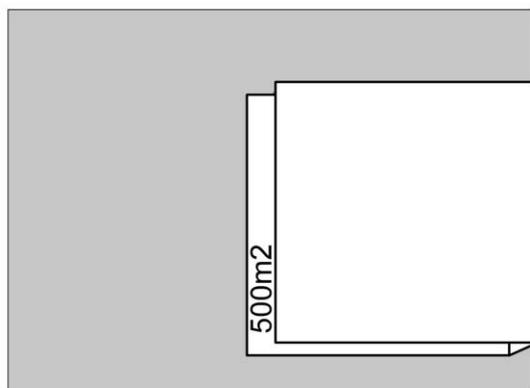
"Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L.130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

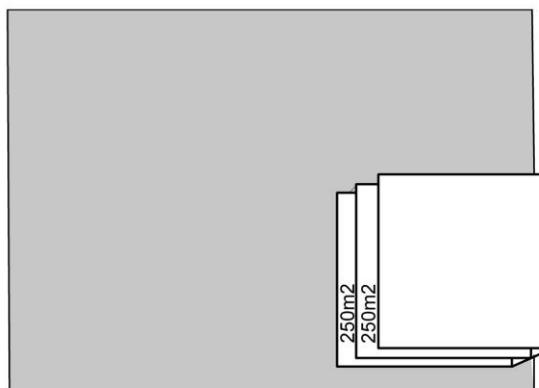
Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU. Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R.123-9."

Exemple : sur une parcelle de 1.000 m² affectée d'un C.O.S. de 0.50, il est possible de construire :
1.000 m² X 0.50 = 500 m² de surface hors œuvre nette



Construction en rez-de-chaussée



Construction d'un étage sur rez-de-chaussée

Lorsqu'une construction a été édifée sur un terrain, le propriétaire ne peut réaliser sur les parties non bâties de ce terrain que des constructions correspondant aux possibilités de construire résiduelles au regard des possibilités offertes par l'application du coefficient d'occupation du sol au terrain considéré.

Exemple : sur une parcelle de 1.000 m² affectée d'un C.O.S. de 0.50 et sur laquelle existe une construction de 350 m², il est encore possible de construire :

$$(1.000 \text{ m}^2 \times 0.50) - 350 = 150 \text{ m}^2 \text{ nets}$$

2) Terrain détaché (article L 112-5 du code de l'urbanisme)

Lorsqu'une construction est édifée sur une partie détachée d'un terrain déjà bâti, la densité est calculée par rapport à l'ensemble du terrain primitif, en ajoutant à la surface de plancher existante celle de la construction nouvelle.

3) Calcul de la surface hors œuvre (S.H.O.)

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue de stationnement des véhicules ;

d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;

e) D'une surface égale à 5 p. 100 des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

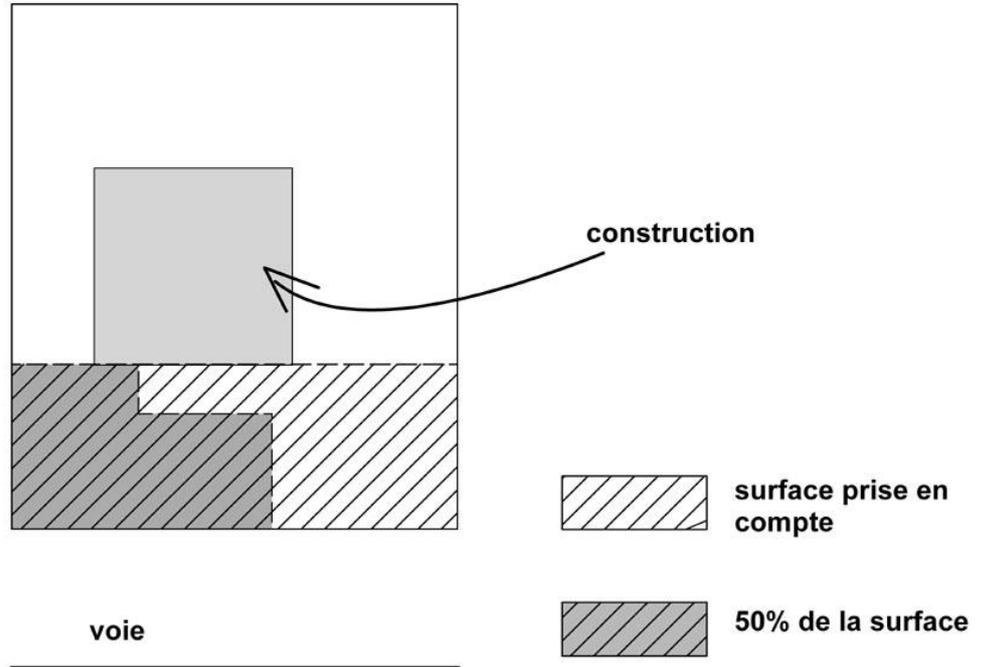
Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture des balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Annexe à l'Article UA-13-2

Les marges de recul de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies doivent être traitées en espaces verts pour 50% au moins de leur surface.

Les espaces verts sont des espaces végétalisés avec une épaisseur minimale de 70 centimètres de terre végétale

1er Exemple



2ème Exemple

