

SAINT-MALO

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

Dossier n°:
671N13X

ville de Saint-Malo

département d'Ille et Vilaine



plan local d'urbanisme

plans de masse règlement

V
3-7

SECTEUR DE PLAN MASSE DE
LA BARONNIE
approuvé le **17/12/1999**

**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

Division du secteur de Plan de Masse en zones

Le territoire couvert par le secteur de plan masse est divisé en quatre zones.

Elles sont délimitées au plan conformément à la légende. Ce sont :

- Les zones de bâti existant (ZR)
- Les zones de construction de bâti (zones ZA)
- Les zones d'équipements publics (ZP)
- La zone naturelle non équipée (INA)

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZR

- ZONE DE BATI EXISTANT ET DEPENDANCES NON BATIES

- Caractère de la zone ZR

La zone ZR est une zone urbaine équipée de densité moyenne ou faible à vocation essentiellement résidentielle correspondant à un bâti déjà existant ou à des dépendances non bâties de propriété existantes.

Possibilité d'y construire ou d'y étendre le bâti existant.

La zone ZR comprend quatre secteurs dont les caractéristiques sont précisées aux articles ZR 1 à ZR 15 du présent règlement.

Elle se subdivise en 6 sous secteurs :

- Les secteurs ZR 1 et ZR 2 correspondent à des fond de parcelles de propriétés bâties.
- Le secteur ZR 3 correspond à une portion de parcelle de propriété bâtie.
- Le secteur ZR 4 correspond à un bâti existant et son jardin.
- Le secteur ZR 5 correspond à un bâti existant et son jardin.
- Le secteur ZR 6 correspond à un bâti existant et son jardin d'agrément.

2 – SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

Article ZR 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdits :

1 – Les affouillements, exhaussement du sol, exploitation de carrières qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.

2 – Les établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance, ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue au regard du règlement départemental sanitaire.

3 – Les dépôts gênants au titre de la réglementation concernant les installations classées au regard du règlement départemental sanitaire.

4 – Les exhaussements et terrassements liés aux constructions et qui n'auraient pas été explicitement prévus dans un permis de construire.

Article ZR 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

Néant.

3 – SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article ZR3 – Desserte par les voies

Voir article UM3 du règlement du P.L.U.

ARTICLE ZR4 – Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Voir article UM4 du règlement du P.L.U.

ARTICLE ZR6 – Implantation des constructions par rapport aux voies emprises publiques et réseaux divers

Les implantations des constructions par rapport aux voies seront conformes aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme - article UE6

Article ZR 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – A l'intérieur d'une bande de 20 mètres à partir de l'alignement (ou, pour les voies privées, de la limite effective de la voie), les constructions peuvent être édifiées, en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre, sous réserve de la compatibilité avec le tissu urbain environnant.

La notion de limite séparative latérale est celle définie au Plan d'Occupation des Sols révisé le 29 mars 1991.

Des adaptations à cette règle pourront être autorisées ou imposées, pour des raisons d'ordre technique ou architectural et notamment :

- pour des projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural différent ;
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes ;
- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ;
- pour permettre une préservation ou une mise en valeur d'éléments d'environnement naturel ou bâti existants de qualité.

Si le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire (dans le cas de limites latérales), il doit respecter par rapport à cette limite un recul d'au moins 3 mètres qui satisfasse aux prescriptions de l'article UE 10 du Plan Local d'Urbanisme.

2 – Par rapport aux limites de fond de parcelle, d'une façon générale, ainsi qu'à l'extérieur de la bande de 20 mètres précédemment définie, par rapport aux limites latérales, les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit avec un recul d'au moins 4 mètres. L'implantation devra de plus satisfaire à la règle définie à l'article UE10 du Plan Local d'Urbanisme.

CAS PARTICULIERS

D'autres règles pourront être définies par un règlement de lotissement approuvé lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un secteur (ZR 1 – ZR 2 – ZR 3 – ZR 4 – ZR 5 – ZR 6).

Article ZR 8 – Implantation des constructions non jointives les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Si elles possèdent des façades percées de baies, éclairant des pièces d'habitations principales, les constructions en vis-à-vis doivent être implantées de manière qu'aucune partie de l'immeuble ne soit en vue au-dessus d'un plan horizontal sous un angle supérieur à 45 degrés à partir de l'appui de ces baies.

Dans ce cas, les façades percées de baies doivent être implantées à 4 mètres minimum de la construction en vis-à-vis.

CAS PARTICULIERS

Néant

Article ZR 9 – Emprise au sol

La surface maximale construite au sol y compris les bâtiments annexes devra satisfaire aux conditions suivantes :

- pourcentage d'emprise au sol : 50 %

ZR 1	ZR 2	ZR 3	ZR 4	ZR 5	ZR 6
50 %	50 %	50 %	50 %	50 %	50 %

CAS PARTICULIERS

Néant.

Article ZR 10 – Hauteur des constructions

– Hauteur par rapport à la largeur des voies

1 – La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points, sauf pour les voies en pente, ainsi qu'il est précisé ci-après, les marges de reculement existant en bordure de l'alignement opposé n'entrent pas en ligne de compte de ce calcul.

Au-delà de cette hauteur maximale, les toitures devront s'inscrire dans un plan à 45 degrés sauf pour les lucarnes, cheminées et saillies traditionnelles.

2 – Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 18 m et la cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.

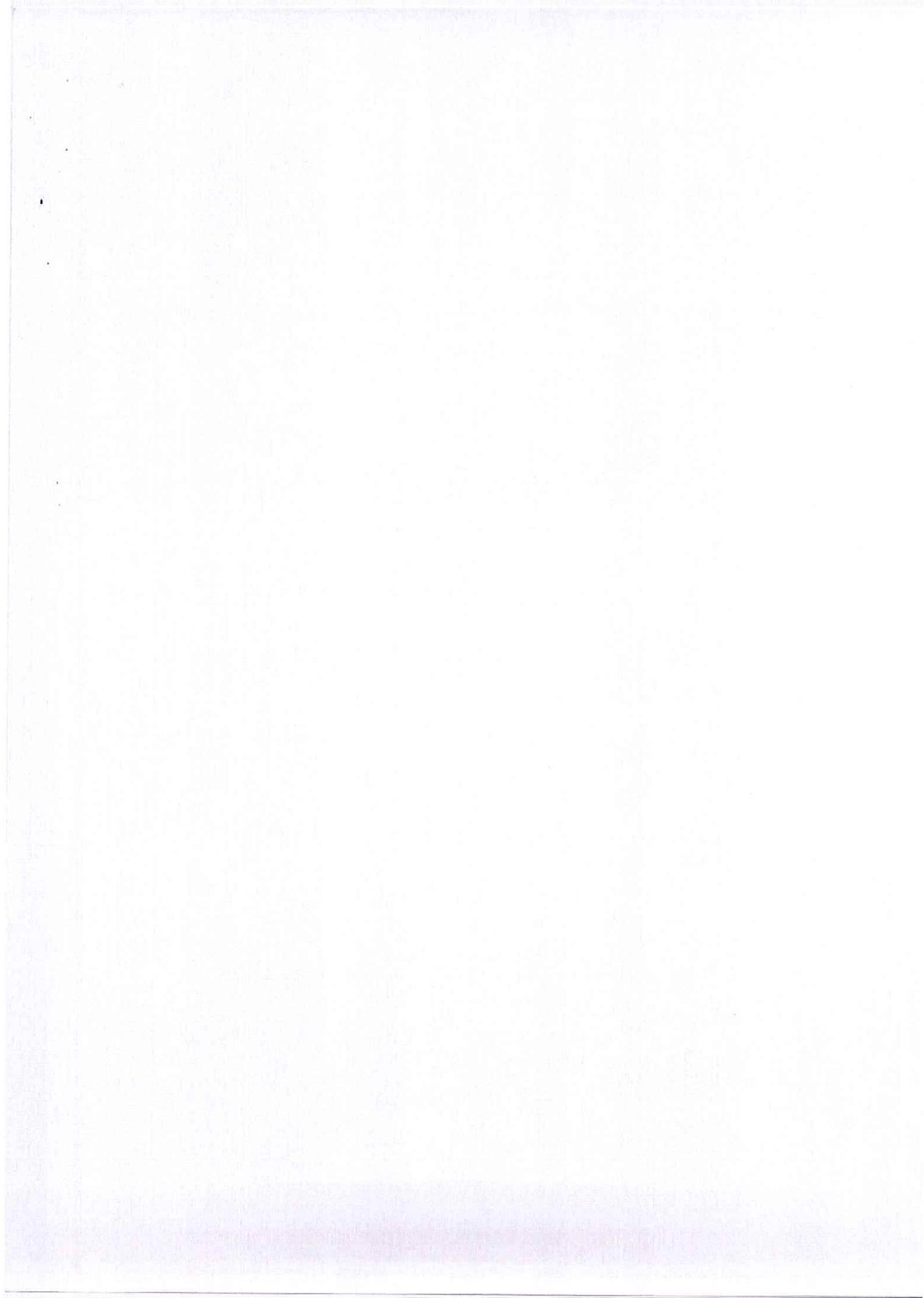
3 – Tout bâtiment situé à l'angle de voies de largeurs inégales, qu'elles soient de niveau ou en déclivité, peut être élevé sur la voie la plus étroite jusqu'à la hauteur fixée pour la plus large sur une profondeur de 10 m à partir de l'angle du bâtiment.

– Hauteur par rapport aux limites parcellaires

Tout bâtiment à construire doit respecter les règles suivantes :

1 – Sa hauteur doit être telle que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche des limites parcellaires soit au moins égale à la différence d'altitude de ces deux points diminués de 3 mètres.

Cette prescription concerne uniquement les limites de fond de parcelle, ainsi que les limites latérales à l'extérieur de la bande de 20 mètres définie à l'article ZR 7 et exclut les limites latérales à l'intérieur de la bande de 20 mètres. Cette disposition ne concerne pas les flèches de pignons pour une hauteur maximale de 5 mètres.



A l'intérieur de la bande de 20 m d'épaisseur ($E = 20$ m) prise à partir de l'alignement, si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades latérales et les vues droites doivent être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur $L = H/2$ avec un minimum de 3 mètres.

Des adaptations à cette règle pourront être accordées pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment pour la modification de constructions existantes, sous réserve de ne pas engendrer de gêne excessive pour les propriétés riveraines.

2 – Les constructions en limites de fond de parcelles ainsi que les limites latérales à l'extérieur de la bande de 20 mètres ne peuvent être autorisées à l'intérieur d'une bande de 4 mètres par rapport à ces limites que si leur hauteur n'excède pas 2,60 m au droit de la limite. Dans ce cas, sa hauteur doit être telle que tout point du bâtiment doit s'inscrire dans le volume enveloppé défini par les pans à 45 degrés.

De plus, à l'intérieur de cette bande de 4 mètres, la hauteur des constructions n'excédera pas 4 mètres au faîtage.

Des adaptations à cette règle pourront être accordées pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment en cas de constructions mitoyennes existantes ne respectant cette règle ou pour la modification de constructions existantes sous réserve de ne pas engendrer de gêne excessive pour les propriétés riveraines.

– Hauteurs maximales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux de déblaiement ou remblaiement jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées exclues.

A l'intérieur des limites précisées aux articles 3.8.1 et 3.8.2 ci-dessus, les constructions ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes :

	ZR 1	ZR 2	ZR 3	ZR 4	ZR 5	ZR 6
Nombre d'étages droits	R + 1	R + 1	R + 1	R + 1	R + 1	R + 1
Hauteur maximale droite	6 m	6 m	6 m	6 m	6 m	6 m
Hauteur maximale au faîtage	11 m					

Toute construction élevée au-delà de la hauteur maximale droite devra s'inscrire dans le volume enveloppe défini par un gabarit circulaire de rayon égal à la différence entre la hauteur maximale droite et la hauteur au faîtage. Cette disposition ne s'applique pas aux murs pignons, ni aux lucarnes dans la mesure où leur longueur ne dépasse pas la moitié (1/2) de la façade, cheminées et saillies telles que les corniches.

CAS PARTICULIERS

a - Dans les limites de hauteur au paragraphe 3 du présent article, une tolérance de 10 % est admise lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué aux paragraphes 1 et 2 ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages à partir du terrain naturel avant toute exécution de sous-sol ou travaux de remblaiement.

b - Des hauteurs maximales inférieures pourront être imposées pour assurer une meilleure compatibilité avec le tissu urbain environnant.

c - En ZR 6, pour la parcelle d'une superficie supérieure à 2 000 m², il pourra être autorisé que la moitié du programme bâti au sol ait un étage supplémentaire soit une hauteur maximale droite supplémentaire de 3 m et une hauteur maximale supplémentaire au faîtage de 3 m.

Article ZR 11 – Aspect extérieur – Clôtures

– Construction principale et annexes

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur, une unité et une vérité dans le choix des matériaux.

Les constructions seront caractérisées principalement par :

- l'inexistence de sous-sol surélevé par rapport au terrain naturel, sauf dispositions architecturales appropriées,

- des garages ou bâtiments annexes accolés à deux pentes ou appentis, à condition qu'ils soient traités avec autant de soin que la construction principale préexistante,
- des toitures en ardoises, les toitures terrasses étant tolérées pour des parties mineures des bâtiments, ces toitures terrasses se présentant comme des parties habitées et non comme des terrasses inaccessibles. Des terrasses zinc pouvant être également tolérées en couverture de parties mineures en excroissance du corps de bâtiment principal (Bow windows, ...),
- des murs en pierre apparente, ou enduits (les enduits blancs ou blancs-cassés n'étant pas acceptés). Certaines parties des bâtiments pourront être revêtues de bardage bois, en respectant un caractère dominant de la pierre ou de l'enduit.

- Constructions légères

La construction d'annexes telles qu'abris, remises réalisées avec des moyens de fortune, est interdite.

- Clôtures sur voies et marges de recul

Les clôtures particulièrement celles visibles des espaces ouverts au public (voies, espaces verts, ...) doivent s'harmoniser par leur aspect, leur hauteur, avec l'environnement et les constructions édifiées ou à édifier sur le terrain.

Les clôtures devront être réalisées à l'alignement par un muret ou mur de pierres traditionnel surmonté ou non d'une grille, d'une lisse. Leur hauteur n'excédera pas 2 m. Les murs en agglomérés enduits sont interdits.

En limite latérale, les clôtures seront réalisées par un mur ou un grillage doublé d'une haie végétale, leur hauteur n'excédera pas 2 m.

Les murs de pierre préexistants sur le terrain seront conservés dans leur hauteur initiale.

Article ZR 12 – Stationnement des véhicules

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, le nombre de places à réaliser sera apprécié de la façon suivante :

- Pour les constructions à usage d'habitation collective

Une place de stationnement en sous-sol par logement, plus une place banalisée par tranche de 150 m² de plancher hors œuvre net.

En cas de difficulté majeure de réalisation d'un sous-sol compte tenu de la présence de rocher sur certains secteurs, il pourra être envisagé de réaliser au maximum 50 % des places abritées, dans la mesure où la construction présentera de grandes qualités architecturales, adossées au bâtiment ou en limite latérale. Cet élément sera apprécié par l'autorité compétente de la Ville de Saint-Malo en matière de permis de construire.

La construction de garages ou bâtiments annexes accolés à deux pentes ou en appentis sera tolérée dans la mesure où :

- elle ne porte pas atteinte à l'ensoleillement des parcelles voisines,
- elle s'élève avec une hauteur maximale de 4,00 m au faitage en cas de construction isolée,
- elle est étudiée avec le même soin que la construction principale.

– Pour les constructions à usage d'habitation individuelle

Deux places de stationnement par logement aménagées sur la propriété, dont une couverte.

– Article ZR 13 – Espaces libres et plantations

1 – Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 – Pour les constructions nouvelles, les espaces verts devront représenter 50 % au moins de la surface de la parcelle.

3 – Lors de la création de parking au sol, il sera exigé un arbre pour 2 places de stationnement.

4 – Les constructions seront en outre subordonnées à l'observation des règles suivantes :

- a) Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux. La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre de qualité équivalente pourra être exigée. Il en va de même, le cas échéant, des talus plantés.

Les plantations devront être terminées avant la délivrance du certificat de conformité.

Le dossier d'autorisation de construire ou de lotir devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts des espaces libres, la nature des espèces qui seront plantées.

- b) L'espace vert des constructions pourra être pris dans une zone non constructible (espace vert à créer par exemple).
- c) Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux, telles que réservoirs devront être masquées par un écran de verdure, ou tout autre dispositif approprié, en harmonie avec l'environnement urbain et naturel.

5 – En sus des plantations, les espaces libres seront aménagés sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.

4 – SECTION III – POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS

Article ZR 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Les valeurs maximales du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) sont les suivantes :

	ZR 1	ZR 2	ZR 3	ZR 4	ZR 5	ZR 6
COS	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,2

L'utilisation effective de ces valeurs maximales d'occupation du sol est subordonnée au respect des autres dispositions du présent règlement.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZA
- ZONE DE CONSTRUCTION

- Caractère de la zone ZA

La zone ZA est destinée à recevoir des constructions individuelles de faible densité.

La zone ZA comprend différents secteurs dont les caractéristiques sont précisées aux articles ZA 1 à ZA 15 du présent règlement.

Elle est divisée en 4 secteurs :
Secteur ZA 1
Secteur ZA 2
Secteur ZA 3
Secteur ZA 4

5 – SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

Article ZA 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdits :

1 – Les affouillements, exhaussement du sol, exploitation de carrières qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.

2 – Les établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance, ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

3 – Les dépôts gênants au titre de la réglementation concernant les installations classées au regard du règlement départemental sanitaire.

4 – Les exhaussements et terrassements liés aux constructions et qui n'auraient pas été explicitement prévus dans un permis de construire.

Article ZA 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

Néant.

6 – SECTION II 6 CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article ZA3 – Desserte par les voies

Voir article UM3 du règlement du P.L.U.

Article ZA4 – Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Voir article UM4 du règlement du P.L.U.

Article ZA5 – Surface et forme des parcelles

Néant

Article ZA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies emprises publiques et réseaux divers

Les implantations des constructions par rapport aux voies seront conformes aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme – article UE-6.

Des saillies telles que balcons, escaliers,... pourront se développer au-delà des implantations des constructions prévues aux plans.

Article ZA7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – A l'intérieur d'une bande de 20 mètres à partir de l'alignement (ou, pour les voies privées, de la limite effective de la voie), les constructions peuvent être édifiées, en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre, sous réserve de la compatibilité avec le tissu urbain environnant.

La notion de limite séparative latérale est celle définie au Plan Local d'Urbanisme.

Des adaptations à cette règle pourront être autorisées ou imposées, pour des raisons d'ordre technique ou architectural et notamment :

- pour des projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural différent ;
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes ;
- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité;

- pour permettre une préservation ou une mise en valeur d'éléments d'environnement naturel ou bâti existants de qualité,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

Si le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire (dans le cas de limites latérales), il doit respecter par rapport à cette limite un recul d'au moins 3 mètres qui satisfasse aux prescriptions de l'article UE10 du Plan Local d'Urbanisme.

2 - Par rapport aux limites de fond de la parcelle, d'une façon générale, ainsi qu'à l'extérieur de la bande de 20 mètres précédemment définie, par rapport aux limites latérales, les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit avec un recul d'au moins 4 mètres. L'implantation devra de plus satisfaire à la règle définie à l'article UE 10 du Plan Local d'Urbanisme.

CAS PARTICULIERS

D'autres règles pourront être définies par un règlement de lotissement approuvé.

Des implantations autres celles définies ci-dessus seront possibles lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un secteur (ZA 1 – ZA 2 – ZA 3 ou ZA 4).

Article ZA 8 – Implantation des constructions non jointives les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Si elles possèdent des façades percées de baies, éclairant des pièces d'habitations principales, les constructions en vis-à-vis doivent être implantées de manière qu'aucune partie de l'immeuble ne soit en vue au-dessus d'un plan horizontal sous un angle supérieur à 45 degrés à partir de l'appui de ces baies.

Dans ce cas, les façades percées de baies doivent être implantées à 4 mètres minimums de la construction en vis-à-vis.

CAS PARTICULIERS

Néant.

Article ZA 9 – Emprise au sol

La surface maximale construite au sol y compris les bâtiments annexes devra satisfaire aux conditions suivantes :

- pourcentage d'emprise au sol : 30 %

ZA 1	ZA 2	ZA 3	ZA 4
30 %	30 %	30 %	30 %

Article ZA 10 – Hauteur des constructions

– Hauteur par rapport à la largeur des voies

1 – La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points, sauf pour les voies en pente, ainsi qu'il est précisé ci-après, les marges de reculement existant en bordure de l'alignement opposé n'entrent pas en ligne de compte de ce calcul.

Au-delà de cette hauteur maximale, les toitures devront s'inscrire dans un plan à 45 degrés sauf pour les lucarnes, cheminées et saillies traditionnelles.

2 – Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 18 m et la cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.

3 – Tout bâtiment situé à l'angle de voies de largeurs inégales, qu'elles soient de niveau ou en déclivité, peut être élevé sur la voie la plus étroite jusqu'à la hauteur fixée pour la plus large sur une profondeur de 10 m à partir de l'angle du bâtiment.

– Hauteur par rapport aux limites parcellaires

Tout bâtiment à construire doit respecter les règles suivantes :

1 – Sa hauteur doit être telle que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche des limites parcellaires soit au moins égale à la différence d'altitude de ces deux points diminués de 3 mètres.

Cette prescription concerne uniquement les limites de fond de parcelle, ainsi que les limites latérales à l'extérieur de la bande de 20 mètres définie à l'article ZA 7 et exclut les limites latérales à l'intérieur de la bande de 20 mètres. Cette disposition ne concerne pas les flèches de pignons pour une hauteur maximale de 5 mètres.

A l'intérieur de la bande de 20 m d'épaisseur ($E = 20$ m) prise à partir de l'alignement, si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades latérales et les vues droites doivent être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur $L = H/2$ avec un minimum de 3 mètres.

Des adaptations à cette règle pourront être accordées pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment pour la modification de constructions existantes, sous réserve de ne pas engendrer de gêne excessive pour les propriétés riveraines.

2 – Les constructions en limites de fond de parcelles ainsi que les limites latérales à l'extérieur de la bande de 20 mètres ne peuvent être autorisées à l'intérieur d'une bande de 4 mètres par rapport à ces limites que si leur hauteur n'excède pas 2,60 m au droit de la limite. Dans ce cas, sa hauteur doit être telle que tout point du bâtiment doit s'inscrire dans le volume enveloppé défini par les pans à 45 degrés.

De plus, à l'intérieur de cette bande de 4 mètres, la hauteur des constructions n'excédera pas 4 mètres au faîtage.

Des adaptations à cette règle pourront être accordées pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment en cas de constructions mitoyennes existantes ne respectant cette règle ou pour la modification de constructions existantes sous réserve de ne pas engendrer de gêne excessive pour les propriétés riveraines.

CAS PARTICULIERS

Des implantations autres que celles définies aux articles ci-dessus seront possibles lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un secteur et sont prévues dans le cadre d'un dossier soumis à autorisation préalable (permis de construire groupé ou lotissement).

- Hauteurs maximales

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux de déblaiement ou remblaiement jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées exclues.

	ZA 1	ZA 2	ZA 3	ZA 4
Nombre d'étages droits	R + 1	R + 1	R + 1	R + 1
Hauteur maximale droite	5 m	5 m	5 m	5 m
Hauteur maximale au faîtage	9 m	9 m	9 m	9 m

Le volume de construction construit au-delà de la hauteur maximale droite autorisée devra s'inscrire dans un gabarit à 45° à partir de cette hauteur maximale. Cette disposition ne s'applique pas aux murs pignons, ni aux lucarnes dans la mesure où leur longueur ne dépasse pas la moitié de la façade cheminées et saillies telles que les corniches.

CAS PARTICULIERS

a - Dans les limites de hauteur au paragraphe 3 du présent article, une tolérance de 10 % est admise lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué aux paragraphes 1 et 2 ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages à partir du terrain naturel avant toute exécution de sous-sol ou travaux de remblaiement.

b - Des hauteurs maximales inférieures pourront être imposées pour assurer une meilleure compatibilité avec le tissu urbain environnant.

c - Pour les parcelles d'une superficie supérieure ou égale à 2 000 m², il pourra être autorisé que la moitié du programme bâti au sol ait un étage supplémentaire soit une hauteur maximale droite supplémentaire de 3 m et une hauteur maximale supplémentaire au faîtage de 3 m.

Article ZA 11 – Aspect extérieur – Clôtures

– Construction principale et annexes

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur, une unité et une vérité dans le choix des matériaux.

Les constructions seront caractérisées principalement par :

- Une adaptation au sol satisfaisante soit :

1) Pour les collectifs

Le niveau du plancher rez-de-chaussée ne pourra en aucun cas dépasser 0,80 m par rapport au terrain naturel, le niveau du terrain naturel étant pris avant tous travaux de déblaiement ou de remblaiement.

2) Pour les pavillons individuels

- l'inexistence de sous-sol surélevés par rapport au terrain naturel,
- le niveau du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel ne pourra pas dépasser de plus de 0,60 m,
- des garages ou bâtiments annexes accolés à deux pentes ou appentis, à condition qu'ils soient traités avec autant de soin que la construction principale,
- des toitures en ardoises, les toitures terrasses étant tolérées pour des parties mineures des bâtiments, ces toitures terrasses se présentant comme des parties habitées et non comme des terrasses inaccessibles,
- des murs en pierre apparente, ou enduits (les enduits blancs ou blancs cassés n'étant pas acceptés).

Certaines parties des bâtiments pourront être revêtues de bardage bois, en respectant un caractère dominant de la pierre ou de l'enduit.

- une intégration des locaux de rangements des containers à ordures la plus soignée possible, masqués par des murets et les clôtures dans le cadre des individuels.

- Constructions légères

La construction d'annexes telles qu'abris, remises réalisées avec des moyens de fortune, est interdite.

-Clôtures sur voies et marges de recul

Les clôtures particulièrement celles visibles des espaces ouverts au public (voies, espaces verts, ...) doivent s'harmoniser par leur aspect, leur hauteur, avec l'environnement et les constructions édifiées ou à édifier sur le terrain.

Les clôtures devront être réalisées à l'alignement par un muret ou mur de pierres. Leur hauteur n'excédera pas 2 m. Les murs en agglomérés

enduits sont interdits. Ne sont pas autorisés des murets surmontés de grilles ou de lisses.

En limite latérale, les clôtures seront réalisées par un mur ou un grillage doublé d'une haie végétale, leur hauteur n'excédera pas 2 m.

Les murs de pierre préexistants sur le terrain seront conservés dans leur hauteur initiale.

Article ZA 12 – Stationnement des véhicules

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, le nombre de places à réaliser sera apprécié de la façon suivante :

– Pour les constructions à usage d'habitation collective

Une place de stationnement en sous-sol par logement, plus une place banalisée par tranche de 150 m² de plancher hors œuvre net.

– Pour les constructions à usage d'habitation individuelle

Deux places de stationnement par logement aménagées sur la propriété, dont une couverte.

Article ZA 13 – Espaces libres et plantations

Les espaces non bâtis doivent être plantés.

1 – Les espaces verts (zone de plantation obligatoire) figurant au plan seront respectés. Aucun usage autre que celui de jardin d'agrément n'y sera autorisé.

2 – Pour les constructions nouvelles, la surface des espaces verts devra représenter au moins 50 % de la surface de la parcelle (non pris en compte les surfaces de voirie publique).

3 – Lors de la création de parking au sol, il sera exigé un arbre pour 2 places de stationnement.

4 – Les constructions et lotissements seront en outre subordonnées à l'observation des règles suivantes :

- a) Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux. La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre de qualité équivalente pourra être exigée. Il en va de même, le cas échéant, des talus plantés.

Les plantations devront être terminées avant la délivrance du certificat de conformité.

Le dossier d'autorisation de construire ou de lotir devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts des espaces libres, la nature des espèces qui seront plantées.

- b) L'espace vert des constructions pourra être pris dans une zone non constructible (espace vert : Zone de plantations obligatoires par exemple).
- c) Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux, telles que réservoirs devront être masquées par un écran de verdure, ou tout autre dispositif approprié, en harmonie avec l'environnement urbain et naturel.

5 – En sus des plantations, les espaces libres seront aménagés sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.

7 – SECTION III – POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS

Article ZA 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Les valeurs maximales du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) sont les suivantes :

	ZA 1	ZA 2	ZA 3	ZA 4
COS	0,3	0,3	0,3	0,3

L'utilisation effective de ces valeurs maximales d'occupation du sol est subordonnée au respect des autres dispositions du présent règlement.

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZP
- EQUIPEMENT PUBLIC ET ESPACE PUBLIC A AMENAGER

- Caractère de la zone ZP

Cette zone correspond aux emprises publiques de voirie, de stationnement et d'espaces verts.

Elle comprend :

- un secteur ZP 1 en vue de l'aménagement d'aires de stationnement et équipement public,
- un secteur ZP 2 : secteur de voirie et espaces libres,
- un secteur ZP 3 : pour aires de stationnement et espaces libres.

8 – SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

Article ZP 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdits :

1 – Les affouillements, exhaussement du sol, l'exploitation de carrières qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou à des travaux de voirie ou d'ouvrages publics.

2 – Les établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance, ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

3 – Les dépôts gênants au titre de la réglementation concernant les installations classées au regard du règlement départemental sanitaire.

Article ZP 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

Peuvent être autorisés :

- des aires de stationnement,
- des équipements publics,
- des espaces verts collectifs.

9 – section II – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article ZP 3 – Desserte par les voies

Voir article UM3 du règlement du P.L.U.

Article ZP4 – Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Voir article UM4 du règlement du P.L.U.

Article ZP5 – Surface et forme des parcelles

Néant

Article ZP 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et réseaux divers

Les implantations des constructions par rapport aux voies seront conformes aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme – article UE 6.

Des saillies telles que balcons, escaliers,... pourront se développer au-delà des implantations des constructions prévues au plan.

9-5 – Article ZP 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – A l'intérieur d'une bande de 20 mètres à partir de l'alignement (ou, pour les voies privées, de la limite effective de la voie), les constructions peuvent être édifiées, en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre, sous réserve de la compatibilité avec le tissu urbain environnant.

La notion de limite séparative latérale est celle définie au Plan Local d'Urbanisme.

Des adaptations à cette règle pourront être autorisées ou imposées, pour des raisons d'ordre technique ou architectural et notamment :

- pour des projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural différent ;
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes ;
- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ;
- pour permettre une préservation ou une mise en valeur d'éléments d'environnement naturel ou bâti existants de qualité,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

Si le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire (dans le cas de limites latérales), il doit respecter par rapport à cette limite un recul d'au moins 3 mètres qui satisfasse aux prescriptions de l'article UE 10 du Plan Local d'Urbanisme.

2 – Par rapport aux limites de fond de parcelle, d'une façon générale, ainsi qu'à l'extérieur de la bande de 20 mètres précédemment définie, par rapport aux limites latérales, les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit avec un recul d'au moins 4 mètres. L'implantation devra de plus satisfaire à la règle définie à l'article UE 10 du Plan Local d'Urbanisme

CAS PARTICULIERS

Néant.

Article ZP 8 – Implantation des constructions non jointives les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Si elles possèdent des façades percées de baies, éclairant des pièces d'habitations principales, les constructions en vis-à-vis doivent être implantées de manière qu'aucune partie de l'immeuble ne soit en vue au-dessus d'un plan horizontal sous un angle supérieur à 45 degrés à partir de l'appui de ces baies.

Dans ce cas, les façades percées de baies doivent être implantées à 4 mètres minimum de la construction en vis-à-vis.

CAS PARTICULIERS

Néant.

Article ZP 9 – Emprise au sol

La surface maximale construite au sol y compris les bâtiments annexes devra satisfaire aux conditions suivantes :

- pourcentage d'emprise au sol :

ZP 1	ZP 2	ZP 3
0,20	0,20	0,20

Article ZP 10 – Hauteur des constructions

– Hauteur par rapport à la largeur des voies

1 – La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points, sauf pour les voies en pente, ainsi qu'il est précisé ci-après, les marges de reculement existant en bordure de l'alignement opposé n'entrent pas en ligne de compte de ce calcul.

Au-delà de cette hauteur maximale, les toitures devront s'inscrire dans un plan à 45 degrés sauf pour les lucarnes, cheminées et saillies traditionnelles.

2 – Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 18 m et la cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.

3 – Tout bâtiment situé à l'angle de voies de largeurs inégales, qu'elles soient de niveau ou en déclivité, peut être élevé sur la voie la plus étroite jusqu'à la hauteur fixée pour la plus large sur une profondeur de 10 m à partir de l'angle du bâtiment.

– Hauteur par rapport aux limites parcellaires

Tout bâtiment à construire doit respecter les règles suivantes :

1 – Sa hauteur doit être telle que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche des limites parcellaires soit au moins égale à la différence d'altitude de ces deux points diminués de 3 mètres.

Cette prescription concerne uniquement les limites de fond de parcelle, ainsi que les limites latérales à l'extérieur de la bande de 20 mètres définie à l'article ZP 7 et exclut les limites latérales à l'intérieur de la bande de 20 mètres. Cette disposition ne concerne pas les flèches de pignons pour une hauteur maximale de 5 mètres.

A l'intérieur de la bande de 20 m d'épaisseur ($E = 20$ m) prise à partir de l'alignement, si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades latérales et les vues droites doivent être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur $L = H/2$ avec un minimum de 3 mètres.

Des adaptations à cette règle pourront être accordées pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment pour la modification de constructions existantes, sous réserve de ne pas engendrer de gêne excessive pour les propriétés riveraines.

2 – Les constructions en limites de fond de parcelles ainsi que les limites latérales à l'extérieur de la bande de 20 mètres ne peuvent être autorisées à l'intérieur d'une bande de 4 mètres par rapport à ces limites que si leur hauteur n'excède pas 2,60 m au droit de la limite. Dans ce cas, sa hauteur doit être telle que tout point du bâtiment doit s'inscrire dans le volume enveloppé défini par les pans à 45 degrés.

De plus, à l'intérieur de cette bande de 4 mètres, la hauteur des constructions n'excédera pas 4 mètres au faîtage.

Des adaptations à cette règle pourront être accordées pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment en cas de constructions mitoyennes existantes ne respectant cette règle ou pour la modification de constructions existantes sous réserve de ne pas engendrer de gêne excessive pour les propriétés riveraines.

CAS PARTICULIERS

Néant.

- Hauteurs maximales

A l'intérieur des limites précisées ci-dessus, les constructions ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes :

	ZP 1	ZP 2	ZP 3
Nombre d'étages droits	R + 1	R + 1	R + 1
Hauteur maximale droite	6 m	6 m	6 m
Hauteur maximale au faîtage	11 m	11 m	11 m

Article ZP 11 – Aspect extérieur – Clôtures

- Construction principale et annexes

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur, une unité et une vérité dans le choix des matériaux.

Les constructions seront caractérisées principalement par :

- Le niveau du plancher bas des ouvrages ne pourra en aucun cas dépasser 0,60 m par rapport au terrain naturel dans la zone ZP 1.
- Des murs en pierre apparente, ou enduits (les enduits blancs ou blancs cassés n'étant pas acceptés). Certaines parties des bâtiments pourront être revêtues de bardage-bois, en respectant un caractère dominant de la pierre ou de l'enduit.

- Constructions légères

La construction d'annexes telles qu'abris, remises réalisées avec des moyens de fortune, est interdite.

- Clôtures sur voies et marges de recul

Les clôtures particulièrement celles visibles des espaces ouverts au public (voies, espaces verts, ...) doivent s'harmoniser par leur aspect, leur hauteur, avec l'environnement et les constructions édifiées ou à édifier sur le terrain.

Les clôtures devront être réalisées à l'alignement par un muret ou mur de pierres. Leur hauteur n'excédera pas 2 m.

En limite latérale, les clôtures seront réalisées par un mur ou un grillage doublé d'une haie végétale, leur hauteur n'excédera pas 2 m.

Les murs de pierre préexistants sur le terrain seront conservés dans leur hauteur initiale.

Article ZP 12 – Stationnement des véhicules

Néant

Article ZP 13 – Espaces libres et plantations

Les espaces non bâtis doivent être plantés.

1 – Pour les constructions nouvelles, les espaces verts devront représenter 20 % au moins de la surface de la parcelle.

2 – Lors de la création de parking au sol, il sera exigé un arbre pour 4 places de stationnement.

3 – Les constructions seront en outre subordonnées à l'observation des règles suivantes :

- a) Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux. La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre de qualité équivalente pourra être exigée. Il en va de même, le cas échéant, des talus plantés.

Les plantations devront être terminées avant la délivrance du certificat de conformité.

Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts des espaces libres, la nature des espèces qui seront plantées.

- b) Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux, telles que réservoirs devront être masquées par un écran de verdure, ou tout autre dispositif approprié, en harmonie avec l'environnement urbain et naturel.

4 – En sus des plantations, les espaces libres seront aménagés sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant; des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.

10 – SECTION III – POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS

Article ZP 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Les valeurs maximales du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) sont les suivantes :

	ZP 1	ZP 2	ZP 3
COS	0,20	0,20	0,20

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE INA
ZONE D'URBANISME FUTURE

6 - Caractère de la zone INA STRICTE à règlement strict

La zone INA à règlement strict comprend les parties de la zone naturelle non équipée destinée à l'extension du cimetière Parc des Ormeaux. Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à cet usage sont interdites. Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans un programme d'aménagement urbain

L'ouverture à l'aménagement se fera par une procédure de modification du secteur de plan masse.

11 – SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

Article INA 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

(à l'exception des constructions et installations visées à l'article INA 2)

1 – Les constructions à usage d'habitation. Les constructions à usage de commerce et de bureau.

2 – Les lotissements de toute nature.

3 – les établissements industriels et dépôts.

4 – Certaines installations et travaux divers prévus à l'article R 442 du Code de l'Urbanisme :

- parcs d'attractions,
- dépôts de véhicules de plus de 10 unités et non soumis à autorisation au titre de la réglementation sur le stationnement des caravanes (R 443-4 et 7).

5 – Les défrichements et abattages d'arbres (dans les espaces boisés classés).

spéciales **Article INA 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions**

- Zone d'aménagement concerté et secteur de plan de masse

Conformément aux dispositions de l'article L 311-1 du Code de l'Urbanisme, le secteur de plan masse pourra être modifié sur secteur pour l'extension du cimetière Parc des Ormeaux.

- Autres utilisations du sol

Sont admis, dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités d'utilisation future du site pour l'extension du cimetière parc,

La construction, l'aménagement et l'extension des locaux nécessaires à la poursuite des activités agricoles.

12 – SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article INA 3 – Desserte par les voies

Voir article UM3 du règlement du P.L.U.

Article INA 4 – Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Voir article UM4 du règlement du P.L.U.

D'autres implantations pourront être acceptées pour respecter un mur, un boisement existant, tenir compte d'une nivellation ou du caractère de la voie.

A l'angle de deux voies, des implantations différentes pourront être imposées pour des raisons de sécurité.

- *Voies SNCF*

Les constructions sur des parcelles limitrophes du domaine ferroviaire devront être soumises à l'avis des services de la Direction Régionale de la SNCF à Rennes pour l'application de la loi du 15 juillet 1845 et des arrêtés préfectoraux subséquents.

- *Réseaux divers*

1 – Lignes de transport d'énergie électrique

A l'intérieur des couloirs des lignes électriques figurées au document graphique, les projets de construction, surélévation ou modification seront soumis à EDF pour vérifier qu'ils sont conformes avec les dispositions de sécurité. La hauteur maximale des constructions définie à l'article 10 pourra être limitée à la demande de l'EDF.

2 – Conduites principales de transport de gaz

- Zone non constructible

Les constructions d'immeubles et d'ouvrages de toute nature seront interdites sur une bande d'une largeur totale de 6 m située de part et d'autre de la canalisation.

- Zone de protection

L'exécution de tous travaux publics ou privés, sur la bande s'étendant de 3 à 30 m de chaque côté de la canalisation, soit 27 m de largeur, et susceptible de porter atteinte à la canalisation est subordonnée à un avis préalable adressé à Monsieur le Chef du Groupe Gazier de Bretagne Usine de Roche Maurice à Nantes (44).

3 – Canalisation d'assainissement

Tout projet de construction sur une parcelle traversée par une canalisation d'assainissement mentionné au plan des servitudes devra être soumis à l'avis préalable des services techniques de la Ville.

Article INA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A l'intérieur d'une bande de 20 mètres à partir de l'alignement (ou, pour les voies privées, de la limite effective de la voie), les constructions peuvent être édifiées, en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre, sous réserve de la compatibilité avec le tissu urbain environnant.

Lorsque des marges de recul sont portées au plan, la profondeur de 20 m est comptée à partir de la ligne de retrait des constructions.

La notion de limite séparative latérale est celle définie au Plan Local d'Urbanisme.

Des adaptations à cette règle pourront être autorisées ou imposées, pour des raisons d'ordre technique ou architectural et notamment :

- pour des projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural différent ;
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes ;
- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ;
- pour permettre une préservation ou une mise en valeur d'éléments d'environnement naturel ou bâti existants de qualité,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.

Si le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire (dans le cas de limites latérales), il doit respecter par rapport à cette limite un recul d'au moins 3 mètres qui satisfasse aux prescriptions de l'article NA 10.2.

CAS PARTICULIERS

Par rapport aux limites de fond de parcelle, d'une façon générale, ainsi qu'à l'extérieur de la bande de 20 m précédemment définie, par rapport aux limites latérales, les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit avec un recul d'au moins 4 m. L'implantation devra de plus satisfaire à la règle définie à l'article NA 10-2.

Des adaptations aux règles des paragraphes 1° et 2° pourront être admises, pour des raisons d'ordre technique ou architectural et notamment pour la modification de construction existante, sous réserve de ne pas engendrer de gêne excessive pour les propriétés riveraines.

Article INA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

Article INA 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol ne devra pas dépasser 50 % de la surface de la parcelle.

Article INA 10 – Hauteur des constructions

– Hauteur des constructions par rapport aux voies

1 – La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points, sauf pour les voies en pente, ainsi qu'il est précisé ci-après, les marges de reculement existant en bordure de l'alignement opposé n'entrent pas en ligne de compte de ce calcul.

Au-delà de cette hauteur maximale, les toitures devront s'inscrire dans un plan à 45 degrés sauf pour les lucarnes, cheminées et saillies traditionnelles.

2 – Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 18 m et la cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.

3 – Tout bâtiment situé à l'angle de voies de largeurs inégales, qu'elles soient de niveau ou en déclivité, peut être élevé sur la voie la plus étroite jusqu'à la hauteur fixée pour la plus large sur une profondeur de 10 m à partir de l'angle du bâtiment.

D'autres règles pourront être appliquées pour des raisons d'ordre technique ou architectural, notamment lorsque les constructions voisines ou en vis-à-vis ne respectent pas cette règle.

– Hauteur par rapport aux limites parcellaires

Tout bâtiment à construire doit respecter les règles suivantes :

1 – Sa hauteur doit être telle que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche des limites parcellaires soit au moins égale à la différence d'altitude de ces deux points diminués de 3 mètres.

Cette prescription concerne uniquement les limites de fond de parcelle, ainsi que les limites latérales à l'extérieur de la bande de 20 mètres définie à l'article INA 7 et exclut les limites latérales à l'intérieur de la bande de 20 mètres. Cette disposition ne concerne pas les flèches de pignons pour une hauteur maximale de 5 mètres.

A l'intérieur de la bande de 20 m d'épaisseur ($E = 20$ m) prise à partir de l'alignement, si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades latérales et les vues droites doivent être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur $L = H/2$ avec un minimum de 3 mètres.

Des adaptations à cette règle pourront être accordées pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment pour la modification de constructions existantes, sous réserve de ne pas engendrer de gêne excessive pour les propriétés riveraines.

2 – Les constructions en limites de fond de parcelles ainsi que les limites latérales à l'extérieur de la bande de 20 mètres ne peuvent être autorisées à l'intérieur d'une bande de 4 mètres par rapport à ces limites que si leur hauteur n'excède pas 2,60 m au droit de la limite. Dans ce cas, sa hauteur doit être telle que tout point du bâtiment doit s'inscrire dans le volume enveloppé défini par les pans à 45 degrés.

De plus, à l'intérieur de cette bande de 4 mètres, la hauteur des constructions n'excédera pas 4 mètres au faîtage.

Des adaptations à cette règle pourront être accordées pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment en cas de constructions mitoyennes existantes ne respectant cette règle ou pour la modification de constructions existantes sous réserve de ne pas engendrer de gêne excessive pour les propriétés riveraines.

CAS PARTICULIERS

Des implantations autres que celles définies aux articles 2.1 et 2.2 ci-dessus seront possibles lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots.

– Hauteurs maximales

A l'intérieur des limites précisées ci-dessus, les constructions ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes :

	INA
Nombre d'étages droits	R + 1
Hauteur maximale droite	6 m
Hauteur maximale au faîtage	11 m

Toute construction élevée au-delà de la hauteur maximale droite devra s'inscrire dans le volume enveloppé défini par les pans à 45° et ce dans la limite d'un seul étage. Cette disposition ne s'applique pas aux murs pignons, ni aux lucarnes dans la mesure où leur longueur ne dépasse pas la moitié (1/2) de la façade, cheminées et saillies telles que les corniches.

CAS PARTICULIERS

a - Dans les limites de hauteur au paragraphe 3 du présent article, une tolérance de 10 % est admise lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué aux paragraphes 1 et 2 ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages.

b - Des hauteurs maximales inférieures pourront être imposées pour assurer une meilleure compatibilité avec l'environnement.

c - Sous réserve de la compatibilité avec le tissu urbain environnant, d'autres règles peuvent être appliquées pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment pour la modification, l'extension ou la restauration de constructions existantes ainsi que lorsqu'il existe à proximité immédiate du bâtiment des constructions voisines ne respectant pas les règles précédemment définies.

Article INA 11 – Aspect extérieur – Clôtures

– Construction principale et annexes

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur, une unité et une vérité dans le choix des matériaux.

Les constructions seront caractérisées principalement par :

- l'inexistence de sous-sol surélevé par rapport au terrain naturel, sauf dispositions architecturales appropriées,

2 – Les espaces figurés au plan par un simple quadrillage sont des espaces où le caractère boisé doit être conservé ou développé. La construction peut y être autorisée dans la mesure où elle respecte le boisement existant ou permet de nouvelles plantations.

Il sera exigé un relevé précis des plantations existantes lors du dépôt de la demande de permis de construire.

Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

3 – Les constructions seront en outre subordonnées à l'observation des règles suivantes :

a – La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et en qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même, le cas échéant, des talus plantés.

- Les plantations devront être terminées dans l'année qui suit l'occupation effective des locaux, faute de quoi elles pourront être exécutées d'office aux frais des constructeurs.

- Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres, la nature des espèces qui seront plantées.

b – Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux, telles que réservoirs devront être masquées par un écran de verdure, ou tout autre dispositif approprié, en harmonie avec l'environnement urbain et naturel.

4 – En sus des plantations, les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.

13 – SECTION III – POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS

Article INA 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol
Néant.