

REGLEMENT DU PLU

VERSION FEVRIER 2020

TABLE DES MATIERES

DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE I – ZONES URBAINES	13
ZONE UC	15
ZONE UD	37
ZONE UI	53
ZONE UE	65
ZONE UB	89
ZONE UA	111
ZONE UF	125
ZONE UG	136
ZONE UP	151
ZONE UL	161
ZONE UM	175
ZONE UZ	187
TITRE II – ZONES IAU et IIAU	197
ZONE IAU	201
ZONE IIAU	207
TITRE III – ZONES NATURELLES	219
ZONE A	221
ZONE NLit	233
ZONES NP et NF	243
ZONE NL	255
ZONE NH	267

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

- 1) Le présent règlement du P.L.U. s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saint-Malo.
- 2) Le présent règlement s'applique à l'unité foncière, c'est-à-dire à la parcelle cadastrale ou à l'ensemble de parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant, sans rupture, à un même propriétaire et de ce fait indissociables l'une de l'autre.

ARTICLE 2 – CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT

Conformément à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme (P.L.U.) approuvé est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Conformément à la jurisprudence, le P.L.U est opposable à toutes occupations et utilisations, même si elles ne sont pas soumises à autorisation ou déclaration.

Ces travaux ou opérations doivent, en outre, être compatibles avec les orientations d'aménagement figurant au rapport de présentation du P.L.U. et en cohérence avec les orientations générales du P.A.D.D.

ARTICLE 3 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLES RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1) Restent applicables, nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme, les articles suivants de la partie législative du code de l'urbanisme, dont la rédaction ici reproduite est celle en vigueur lors de l'approbation du P.L.U.

Article L.111-1-1 : "En complément des règles générales instituées en application de l'article L.111-1, des prescriptions nationales ou des prescriptions particulières à certaines parties du territoire sont fixées en application de directives territoriales d'aménagement".

Article L.111-7 : Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des constructions, travaux, ou installations dans les cas prévus par les articles L.111-9 et L.111-10 (précités) ainsi que par les articles L.123-6 dernier alinéa (élaboration ou révision d'un plan local d'urbanisme) et L.311-2 (création de zones d'aménagement concerté).

Article L.111-9 : "L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération".

Article L.111.10 : "Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente, et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal.

Article L.421-4 : "Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

Article L.421-5 : "Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés."

2) S'ajoutent également aux règles du plan local d'urbanisme les règles générales d'ordre public qui figurent aux articles suivants de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, dont la rédaction ici reproduite est celle en vigueur lors de l'approbation du P.L.U.

Article R.111-2 : "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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte

à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique."

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

Article R.111-4 : "Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sauraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors de voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre."

Article R.111-14-2 : "Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur destination ou leur dimension, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement".

Article R.111-15 : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R.122-22."

Article R.111-21 : "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"

3) S'ajoutent aux règles du plan local d'urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols qui sont rappelées dans le livre et sur les plans annexes au 1/2.000; au 1/5.000 et au 1/10.000è.

4) La règle de réciprocité d'implantation des bâtiments de l'article L.111-3 du code rural doit être prise en considération

Article L.111-3 du Code rural : "Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme

ARTICLE 4 – LES PERIMETRES SPECIAUX

Le présent règlement est complété par les annexes qui indiquent sur des documents graphiques conformément aux dispositions de l'article R 123-13 :

- 1) Les zones d'aménagement concerté ;
- 2) Les zones de préemption délimitées en application de l'article L.142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L.142-3 dans la rédaction issue de la même loi ;
- 3) Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- 4) Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L.111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
- 5) Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L.332-9 ;
- 6) Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'environnement.

ARTICLE 5 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le plan local d'urbanisme divise le territoire communal visé à l'article 1 en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Des indices, auxquels s'attachent des prescriptions particulières, peuvent être juxtaposés en suffixe au zonage.

I) LES ZONAGES

A) Les zones urbaines

1) Les dispositions du "Titre 2", du présent règlement s'appliquent aux zones urbaines à dominante d'habitat suivantes :

Zone UC : zone urbaine mixte à caractère central, à dominante d'habitat pouvant comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales, des équipements publics, compatibles avec un environnement urbain dense.

La zone UC comprend :

- Les secteurs UCa
- Les secteurs UCb
- Les secteurs UCc
- Les secteurs UCd

Zone UD : Il s'agit d'une zone urbaine mixte, à caractère central, à dominante d'habitat, pouvant comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales, des équipements publics, correspondants à une protection du bâti et de la forme urbaine actuelle.

Elle correspond au secteur des Bas Sablons et au quartier Solidor à Saint-Servan.

Zone UI : La zone UI correspondant à l'ensemble historique que constitue la Ville close dénommée "Saint-Malo Intra Muros"

Zone UE : Il s'agit d'une zone urbaine mixte, de densité moyenne ou faible, à dominante d'habitat, pouvant comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales, des équipements publics, compatible avec un environnement urbain.

La zone UE comprend :

- Les secteurs UEa
- Les secteurs UEc
- Les secteurs UEd
- Les secteurs UEe
- Les secteurs UEf

Zone UB : La zone UB correspond à des zones desservies partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et pour lesquelles il n'est pas envisagé un développement important. L'urbanisation de ces sites à dominante d'habitat pavillonnaire doit être limitée à l'évolution du bâti existant et à son extension mesurée pour éviter tout développement incompatible avec leur desserte et leur localisation.

Il s'agit d'anciens hameaux insérés dans la zone agricole comme la Buzardière, Troctin, ou en limite de zone agricole et d'activité comme Saint-Etienne, les Mauriers, etc...

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, de densité moyenne ou faible, à dominante d'habitat, pouvant comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales, des équipements publics, compatibles avec un environnement urbain.

La zone UB comprend :

- Les secteurs UBa
- Les secteurs UBb
- Les secteurs UBc

Zone UA : Il s'agit

• pour les secteurs UAa, UAb et UAc, d'une zone économique dont la vocation industrielle doit être maintenue. Il convient d'y favoriser la mixité d'activités économiques pour l'implantation de commerces, de services nécessaires à la zone, et d'activités industrielles ou artisanales compatibles avec les activités déjà présentes sur la zone.

• pour la zone UAd de la zone du parc technopolitain de Blanche Roche associant activités économiques et recherches scientifiques.

• pour la zone UAe d'une zone économique associant des établissements tertiaires à des plateformes logistiques et des industries non polluantes.

La zone UA comprend :

- Les secteurs UAa
- Les secteurs UAb
- Les secteurs UAc
- Les secteurs UAd
- Les secteurs UAe

Zone UF : La zone UF correspond à la zone occupée par les installations publiques nécessaires à l'activité voyageurs et fret du transport par chemin de fer sur le site de la gare SNCF de Rocabey. Une partie de la zone actuelle ferroviaire. Une partie de la zone actuelle ferroviaire (plateau des Anglais) a été classée en zone IAUCC pour tenir compte des objectifs d'aménagement de ce secteur.

Zone UP : Il s'agit d'une zone correspondant au domaine public maritime dont l'usage est associé aux différentes fonctions et activités liées au Port de Commerce, au Port des Voyageurs, au Port de Pêche, au Port de Plaisance.

Des installations d'équipements publics à vocation administratives, sportives, de loisirs sont implantés sur certaines parties de la zone.

La zone UP comprend :

- La zone UPA correspond à la zone du Port de Commerce
- La zone UPB correspond à l'avant Port : zone des gares voyageurs et trafic routier
- La zone UPP correspond aux zones d'équipements publics (voirie et équipements)
- La zone UPL correspond aux ports de Plaisance

Zone UL : Il s'agit d'une zone urbaine récréative et d'animations de plein air destinée à recevoir du public, à vocation sportive, touristique, ludique, de loisirs, de promenade. Elle doit participer à la création d'un "poumon vert" dans le tissu urbain.

Elle peut notamment recevoir des golfs, hippodromes, parcs, terrains de sport, aire de loisirs à vocation sportive.

La constructibilité y est admise et doit s'inscrire dans le cadre d'une préservation, d'une valorisation du site.

La zone UL comprend :

- Les secteurs ULa
- Les secteurs ULb

Zone UM : Il s'agit d'une zone urbaine qui répond aux dispositions de l'article R123.12 4^{ème} alinéa du code de l'urbanisme c'est à dire des secteurs pour lesquels un plan de masse côté à trois dimensions définies des règles spéciales.

Les secteurs de plan de masse sont :

		<u>Approuvé le</u>
Le secteur UM ①	Secteur de Plan de Masse La Croix Désilles	15/02/1992 modifié le 14/02/2014
Le secteur UM ②	Secteur de Plan de Masse Le Routhouan	26/04/1993
Le secteur UM ③	Secteur de Plan de Masse des Talards	26/07/1993
Le secteur UM ④	Secteur de Plan de Masse La Ville Jouan	30/03/1996
Le secteur UM ⑤	Secteur de Plan de Masse La Moinerie	08/11/1996
Le secteur UM ⑥	Secteur de Plan de Masse La Maison Neuve	11/12/1998
Le secteur UM ⑦	Secteur de Plan de Masse La Baronnie	17/12/1999
Le secteur UM ⑧	Secteur de Plan de Masse René Cassin	18/01/2001
Le secteur UM ⑨	Secteur de Plan de Masse des Mottais	04/07/2003
Le secteur UM ⑩	Secteur de Plan de Masse Rocabey –Théodore Botrel	19/09/2003
Le secteur UM ⑪	Secteur de Plan de Masse de la Fontaine aux Lièvres	21/11/2003
Le secteur UM ⑫	Secteur de Plan de Masse Gare-République	21/09/2004
Le secteur UM ⑬	Secteur de Plan de Masse Marion Dufresne	19/10/2007
Le secteur UM ⑭	Secteur de Plan de Masse de la Haute-Futaie	1 ^{er} /02/2008
Le secteur UM ⑮	Secteur de Plan de Masse de Blanche Roche	22/01/2010
Le secteur UM ⑯	Secteur de Plan de Masse du Clos Cadot	24/06/2011
Le secteur UM ⑰	Secteur de Bonne Rencontre	03/07/2014
Le secteur UM ⑱	Secteur des III Cheminées	12/07/2016
Le secteur UM ⑲	Secteur de Plan de Masse Aristide Briand	21/09/2017
Le secteur UM ⑳	Secteur de Plan de Masse ses Fougerais	08/07/2019
Le secteur UM 21	Secteur de Plan de Masse des Nielles	06/02/2020

Zone UZ : Il s'agit d'une zone urbaine qui répond aux dispositions de l'article L.123-3 du code de l'urbanisme c'est à dire des plans de détail comprenant :

- a) La localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer
- b) La localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts

Le plan de détail détermine également la surface de plancher développée hors œuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot, en fonction, le cas échéant, de la nature et de la destination des bâtiments.

Il existe un secteur de plan de détail, à savoir :

		<u>Approuvé le</u>
Le secteur UZ ①	Secteur de Plan de détail du secteur et ZAC de la Haize-La Bastille	14 septembre 2007

B) Les zones à urbaniser

Zone IAU : Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et développement durable, les orientations d'aménagement et le règlement.

Cette zone a vocation à recevoir des logements, des services, des commerces, des bureaux, des équipements publics et des activités, compatibles avec un environnement urbain.

La zone IAU comprend :

- Les secteurs IAUCc,
- Les secteurs IAUEc,
- Les secteurs IAUEd,
- Les secteurs IAUEe,
- Les secteurs IAUEf,
- Les secteurs IAUAc
- Les secteurs IAULb.
- Des secteurs à protéger au titre de l'article L123-1-7 peuvent se superposer à ces zones

Zone II AU : Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

C) Les zones agricoles et les zones naturelles

Zone A : Il s'agit d'une zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Zone NLit : Il s'agit d'une zone naturelle de protection et de sauvegarde des milieux écologiquement sensibles, des sites et des paysages remarquables ou caractéristiques du littoral ainsi qu'aux secteurs où doivent être maintenus les équilibres biologiques.

Zone NL : Il s'agit d'une zone naturelle et rurale de qualité paysagère à dominante récréative et de loisirs de plein air pouvant accueillir des équipements en lien avec cette vocation, dans le respect de la préservation des sites.

Zone NP et NF : Il s'agit d'une zone naturelle et rurale de qualité paysagère ou forestière ou doivent être maintenus les équilibres biologiques et protégés les sites et paysages remarquables ou caractéristiques de l'environnement ancien du « Clos Poulet »

On distingue : Les zones NP à vocation paysagère qui comprennent les secteurs } NPP
NPa
Les zones NF à vocation forestière.

Zone NH : La zone NH correspond à la zone naturelle où sont implantés des groupements d'habitations existants.
Ce zonage recouvre des bâtiments, parfois d'intérêt patrimonial qu'il convient de préserver en raison de leur caractère.

II – LES INDICES

Les indices a, b, ... s'ajoutent à l'appellation du zonage pour prendre en compte des nuances complémentaires (en matière de thèmes, hauteur, emprise, densité, ...).

III – SECTEURS DE PLANS DE MASSE

Sont annexés au présent règlement les règles spécifiques des secteurs de plan de masse à savoir :

		<u>Approuvé le</u>
Le secteur UM ①	Secteur de Plan de Masse La Croix Désilles	15/02/1992 modifié le 14/02/2014
Le secteur UM ②	Secteur de Plan de Masse Le Routhouan	26/04/1993
Le secteur UM ③	Secteur de Plan de Masse des Talards	26/07/1993
Le secteur UM ④	Secteur de Plan de Masse La Ville Jouan	30/03/1996
Le secteur UM ⑤	Secteur de Plan de Masse La Moinerie	08/11/1996
Le secteur UM ⑥	Secteur de Plan de Masse La Maison Neuve	11/12/1998
Le secteur UM ⑦	Secteur de Plan de Masse La Baronnie	17/12/1999
Le secteur UM ⑧	Secteur de Plan de Masse René Cassin	18/01/2001
Le secteur UM ⑨	Secteur de Plan de Masse des Mottais	04/07/2003
Le secteur UM ⑩	Secteur de Plan de Masse Rocabey –Théodore Botrel	19/09/2003
Le secteur UM ⑪	Secteur de Plan de Masse de la Fontaine aux Lièvres	21/11/2003
Le secteur UM ⑫	Secteur de Plan de Masse Gare-République	21/09/2004
Le secteur UM ⑬	Secteur de Plan de Masse Marion Dufresne	19/10/2007
Le secteur UM ⑭	Secteur de Plan de Masse de la Haute-Futaie	1 ^{er} /02/2008
Le secteur UM ⑮	Secteur de Plan de Masse de Blanche Roche	22/01/2010
Le secteur UM ⑯	Secteur de Plan de Masse du Clos Cadot	24/06/2011
Le secteur UM ⑰	Secteur de Bonne Rencontre	03/07/2014
Le secteur UM ⑱	Secteur des III Cheminées	13/07/2016
Le secteur UM ⑲	Secteur de Plan de Masse Aristide Briand	21/09/2017
Le secteur UM ⑳	Secteur de Plan de Masse des Fougerais	08/07/2019
Le secteur UM 21	Secteur de Plan de Masse des Nielles	06/02/2020

IV – SECTEURS DE PLANS DE DETAIL

Sont annexés au présent règlement les règles spécifiques des secteurs de plan de détail à savoir :

		<u>Approuvé le</u>
Le secteur UZ ①	Secteur de Plan de détail du secteur et ZAC de la Haize-La Bastille	14 septembre 2007
Le secteur UZ ③	Secteur de Plan de détail – Lande Gatelle	4 décembre 2009

ARTICLE 6 – SECTEURS DE ZONES SOUMIS A DES PRESCRIPTIONS SPECIALES

A) Secteurs de prescriptions spéciales portant sur les espaces verts protégés

- Les espaces boisés classés à créer ou à conserver sont repérés au plan par le signe EBC et sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme rappelées en annexe documentaire.

- Les alignements d'arbres reportés sur les documents graphiques du P.L.U. font l'objet d'une réglementation spécifique des zones A et NP, NF, NL précisée à l'article 13 de chaque règlement.

B) Inventaire du patrimoine architectural et paysager

Les "éléments de patrimoine à protéger", identifiés sur le territoire de la communauté urbaine en application de l'article L.123-1 §7° du code de l'urbanisme, sont repérés au plan à protéger du P.L.U. par un triangle pour les éléments architecturaux, et par un hachurage des îlots à protéger.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un "élément de patrimoine à protéger" doivent faire l'objet d'une demande préalable au titre des autorisations d'exécution de travaux prévues à l'article L.442-2 du code de l'urbanisme. Il pourra être fait utilisation de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, rappelé à l'article 3 § 2 ci-dessus.

Les éléments de cet inventaire font l'objet de prescriptions aux articles 1, 2, 3, 4, 6, 7, 10, 11, 13 du règlement de zone.

ARTICLE 7 – LOTISSEMENTS A REGLEMENT MAINTENU

Ces lotissements, dont le régime résulte de l'article L.315-2-1 du code de l'urbanisme, sont énumérées en annexe du règlement et délimités sur les plans graphiques du P.L.U.

Leur règlement s'applique en plus du présent règlement, en cas de contradictions entre les deux dispositifs, le plus contraignant l'emporte (ce règlement est annexé).

ARTICLE 8 – EMPLACEMENTS RESERVES

Un livre annexe reprend les éléments suivants :

- les emplacements réservés pour les infrastructures (routes,...) (article L.123-1 § 8° du code de l'urbanisme;
- les emplacements réservés pour les superstructures (écoles, équipements sportifs, culturels...) (article L.123-1 § 8° eu code de l'urbanisme) ;
- les périmètres d'attente de projet d'aménagement (article L.123-2 § a du code de l'urbanisme) ;
- les servitudes de projet d'équipement public (article L.123-2 § c du code de l'urbanisme).

ARTICLE 9 – ADAPTATIONS MINEURES

Article L.123-1 antépénultième alinéa du code de l'urbanisme : "Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes".

ARTICLE 10 – PERMIS DE DEMOLIR

Dans l'ensemble du territoire de la commune, quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir dans les conditions prévues au code de l'urbanisme en application de l'article L.430-1-d de ce code.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments ou des sites.

TITRE I

ZONES URBAINES

Chapitre I

Dispositions applicables à la Zone UC

Dispositions générales

- Sont également applicables les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement.
- L'annexe documentaire complète le présent règlement.

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, à caractère central, à dominante d'habitat, pouvant comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales, des équipements publics, compatibles avec un environnement urbain dense.

La zone UC comprend:

- Les secteurs UCa qui correspondent à des secteurs de très forte densité (secteur du Sillon, des Thermes Marins, Avenue Jean Jaurès et Rue d'Alsace) mais dont les hauteurs sont limitées, compte tenu de leur situation en bordure du littoral ou dans un secteur de bâti homogène.
- Les secteurs UCb qui correspondent à des secteurs de forte densité et des hauteurs importantes (quartier Rocabey, Gare-République, Jean Jaurès, Aristide Briand et Rochebonne à Paramé).
- Les secteurs UCc correspondent à des secteurs de densité moyenne qui sont les quartiers centraux traditionnels (Saint Servan, Paramé).
- Les secteurs UCd correspondent à des secteurs de densité moyenne et de hauteur limitée. Ce sont les quartiers périphériques des centres existants (Saint Servan, Jean XXIII, La Cité).
- Des secteurs à protéger au titre de l'article L123-1-7 peuvent se superposer à ces zones.
- Des secteurs "Périmètre de lotissement" peuvent se superposer à ces zones.

RAPPELS

Outre les constructions, , sont soumises à déclaration ou à autorisation :

1. L'édification des clôtures, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers, conformément aux articles L 442.2 et R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions, conformément à l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme.

Toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, ou ensemble bâti, identifié aux documents réglementaires comme devant être protégé au titre de l'article L 123.1.7 doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément au d) de l'article L 430.1.

4. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes de défrichements sont obligatoires dans ces espaces boisés classés.

5. Toute destruction partielle ou totale d'un élément de paysage, ou espace d'intérêt paysager, localisé aux documents réglementaires comme devant être protégé au titre de l'article L 123.1.7 doit préalablement faire l'objet d'une déclaration au titre des installations et travaux divers, conformément à l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
Articles UC. 1 et UC.2

ARTICLE - UC.1 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.

I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC

Sont interdits :

- 1) Les types d'occupation ou d'utilisations du sol non conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
- 2) Les installations classées entraînant un périmètre de protection,
- 3) Les affouillements, exhaussements des sols, dépôt de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone. Les exhaussements et terrassements liés aux constructions doivent être explicitement prévus dans un permis de construire ou une déclaration de travaux.

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTISSEMENTS DONT LES REGLES ONT ETE MAINTENUES

Des règles plus contraignantes peuvent figurer dans les règlements des lotissements dont les règles ont été maintenues.

ARTICLE - UC.2 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après:

1. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
2. Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'activités, dès lors que leur nature, leur importance ou leur aspect soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage. Les établissements industriels ou commerciaux, les entrepôts, sous réserve que la gêne qu'ils apportent ou les mouvements de circulation qu'ils suscitent, restent compatibles avec le milieu environnant.
3. Les installations classées non visées à l'article UC 1, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
4. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre nonobstant les dispositions des articles 6 à 13 de la zone UC.

En outre:

5. Dans les lotissements dont les règles sont maintenues, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone UC sous réserve du respect des dispositions définies dans les documents "réglementaires" du lotissement considéré.

II –DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS ET IMMEUBLES FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L 123.1.7

Sont autorisés:

- 1) Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123.1.7 dès lors qu'ils peuvent être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques culturelles ou historiques desdits bâtiments
- 2) Les travaux d'aménagement ou constructions nouvelles dans les îlots faisant l'objet d'une prescription au titre de l'article L 123.1.7 dès lors qu'ils peuvent être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques culturelles ou historiques desdits îlots ou qu'ils ne portent pas atteinte à la perception générale de cet îlot ou qu'ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet îlot.

III –DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS GREVES D'UNE SERVITUDE – L 123 – 2.a

Sont autorisés:

Les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
Articles UC 3 à UC 13

**ARTICLE - UC 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES,
ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Conformément à l'article R. 421-15 du Code de l'Urbanisme, lorsque la délivrance du permis de construire a pour effet la création ou la modification d'un accès à une voie publique, l'autorité ou le service chargé de l'instruction de la demande consulte l'autorité ou le service gestionnaire de cette voie.

I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC

A) Accès

1) Définition

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

2) Configuration

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

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

b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil relatif aux terrains enclavés(reproduit en annexe documentaire). L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.

c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères, etc. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R 111 - 4 du Code de l'Urbanisme, rappeler dans les dispositions générales du présent règlement.

B) Voies d'accès et de desserte

1) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.

Les dispositions techniques régissant le classement éventuel dans le domaine public communal sont fixées par le règlement de voirie de la Ville de St Malo.

2) Le schéma de la voirie, partie intégrante des espaces extérieurs de toute opération, doit être structuré. Il présente, inclus dans l'unité foncière considérée, un ensemble de voies hiérarchisées dont le dimensionnement est adapté à la polyvalence des fonctions et usages à assurer. Aucune voie automobile nouvelle d'intérêt privé, ne doit avoir une emprise inférieure à 4 mètres. De même, aucune voie automobile nouvelle d'intérêt public, notamment en raison de ses fonctions urbaines, ne peut avoir une emprise inférieure à 7 mètres.

3) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Lorsque l'impasse est située en limite du périmètre urbanisable, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

4) Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

II –DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS ET IMMEUBLES FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L 123 1.7

Les voies publiques et privées faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123.1.7 ne peuvent faire l'objet d'aucun élargissement ou d'aucune modification sauf s'ils ne portent pas atteinte à la préservation des caractéristiques culturelles ou historiques des dits îlots.

ARTICLE - UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) Eau

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

Sur le réseau gravitaire, la pression varie de 4.5 bars à moins de 1 bar dans les secteurs dont l'altitude est supérieure à 30 m..

LES GARANTIES DE PRESSION

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

LA DEFENSE INCENDIE

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

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

B) Assainissement

Les règles régissant les raccordements aux Eaux Usées et Eaux Pluviales devront être conformes aux :

- * Code de la Santé Publique (art.L1331-1 et suivants)
- * Règlement sanitaire départemental (articles 44 et 45)
- * Spécifications techniques concernant la conception et l'exécution des voies et réseaux urbains de la ville de Saint-Malo (CM du 08/12/2000).
- * Règlement d'assainissement de la Ville de Saint-Malo
- * Arrêté ministériel du 22/12/1994 (raccordements en séparatifs)
- * Schéma d'assainissement (CM 06/05/1991)
- * Périmètre d'agglomération (CM 07/11/1997)
- * Zonage d'assainissement (CM 04/11/2004)

Toutes les constructions dont les eaux usées sont domestiques ou assimilées doivent impérativement être raccordées, sans stagnation, au réseau d'assainissement collectif.

Le raccordement des immeubles d'habitation et assimilés aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques est établi sous la voie publique, à laquelle ces immeubles ont accès directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage.

Sur l'ensemble du territoire communal, la séparation des eaux usées et des eaux pluviales au niveau de chaque parcelle, est obligatoire pour toutes les constructions neuves. De même, la mise en séparatif des constructions après restructuration des réseaux sous le domaine public ou privé est obligatoire.

Les habitants qui possèdent un plancher situé à un niveau inférieur aux voiries publiques ou privées devront mettre en place un dispositif les protégeant contre le reflux des eaux d'égout (eaux usées et/ou pluviales)

1) Eaux usées domestiques

Zone d'assainissement collectif située à l'intérieur du périmètre d'agglomération (CM 07/11/1997)

L'ensemble des constructions situées dans ce périmètre doit être raccordé selon les dispositions citées ci-avant.

2) Eaux usées non domestiques ou industrielles

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

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

3) Eaux pluviales

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

Dans tous les cas, les rejets devront satisfaire aux :

* Prescriptions des décrets n°93-742, n°93-743 du 23 mars 1993 et n°99-736 du 27 août 1999 issus de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

* L'article 9 de l'arrêté du 2 février 1998, cas des ICPE (Lorsque le ruissellement des eaux pluviales sur des toitures, aires de stockage, voies de circulation, aires de stationnement et autres surfaces imperméables est susceptible de présenter un risque particulier d'entraînement de pollution par lessivage des toitures, sols, aires de stockage, etc. ou si le milieu naturel est particulièrement sensible, un réseau de collecte des eaux pluviales est aménagé et raccordé à un (ou plusieurs) bassin (s) de confinement capable (s) de recueillir le premier flot des eaux pluviales.

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

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

Les prescriptions pourront être:

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

Sont concernés par ce qui précède:

- Toutes les opérations dont la surface totale est supérieure à 1 500 m² dans le cas d'habitations collectives. (Voirie et parking compris)
- Tous les cas d'extension modifiant le régime des eaux : opérations augmentant la surface imperméabilisée existante de plus de 20%, parking et voirie compris, pour les opérations intéressant une surface imperméabilisée de plus de 1 500 m².
- Tous les parkings de plus de 100 emplacements.

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

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

4). Eaux de drainage

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

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

C) Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc..) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour les opérations importantes. Eventuellement, les câbles peuvent être suspendus aux façades des immeubles. Ces prescriptions ne sont pas imposées en cas de simples poses ou renforcement de câbles électriques, téléphoniques ou de télédistribution en dehors de toute demande d'autorisation de lotir ou de construire.

Les travaux de renforcement de réseaux de distribution électrique existant peuvent être réalisés sur le même type de réseaux (aérien ou souterrain). Toutefois, selon l'importance des travaux de renforcement (remplacement des supports sur une distance assez importante) et si la continuité de la ligne le permet, les travaux de renforcement de lignes aériennes doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE - UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Non réglementée

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS (PARTIES GRISEES) FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L 123.1.7

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

III - DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTISSEMENTS DONT LES REGLES ONT ETE MAINTENUES

Les constructions réalisées à l'intérieur des périmètres de lotissement dont les règles ont été maintenues doivent respecter en outre les règles propres au lotissement.

ARTICLE - UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

1) Les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent qu'aux constructions principales. Les constructions annexes peuvent être implantées en retrait.

2) Sur les unités foncières dont le front de rue non bâti est riverain d'une voie publique sur une longueur inférieure à 20 mètres, les constructions doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 4 mètres, soit être édifiées à l'alignement, soit s'aligner sur les constructions existant sur l'unité foncière, soit s'aligner sur les constructions existant sur les unités foncières contiguës. (voir schéma en annexe documentaire)

3) Sur les unités foncières dont le front à rue non bâti est riverain d'une voie publique sur une longueur égale ou supérieure à 20 mètres, les constructions doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 4 mètres, soit être édifiées à l'alignement, soit être édifiées en retrait de l'alignement ou de la limite de la voie privée (ou de la marge de recul inscrite au plan).

- Ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant. (voir schéma en annexe documentaire)

4) Les surplombs et saillies doivent respecter le règlement de voirie.

5) Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 5 % maximum et une longueur de 4 mètres, sauf en cas d'impossibilité due à la topographie des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée (voir schéma en annexe documentaire)

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS ET IMMEUBLES FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L 123.1.7

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un "élément de patrimoine à protéger" doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé par la construction de "l'élément de patrimoine à protéger" la plus proche ou par l'ensemble de l'élément de patrimoine à protéger" sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain et paysager environnant.

III - DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTISSEMENTS DONT LES REGLES ONT ETE MAINTENUES

Les constructions réalisées à l'intérieur des périmètres de lotissement dont les règles ont été maintenues doivent respecter en outre les règles propres au lotissement.

ARTICLE - UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

(voir les schémas en annexe documentaire)

I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

A) Pour les constructions nouvelles et reconstructions

1 – A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur à partir de l'alignement (ou, pour les voies privées, de la limite effective de la voie) ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement 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 mètres est comptée à partir de la ligne de retrait des constructions imposée par la marge de recul.

Toutefois, et sous réserve de l'application du présent règlement, sont autorisées d'autres règles :

- pour un projet d'ensemble. Dans ce cas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent que par rapport aux limites séparatives externes de l'unité foncière. Pour les limites séparatives internes à l'unité foncière, les règles d'implantation sont libres ou peuvent être définies par le projet d'ensemble.

- Si le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire, il doit respecter par rapport à cette limite un recul d'au moins 3 mètres.

2 – Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, d'une façon générale ainsi qu'à l'extérieur de la bande de 20 m de profondeur précédemment définie par rapport aux limites latérales, les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit avec un recul d'au moins 4 mètres de toutes les limites séparatives.

3 – Par rapport aux limites de voies privées

1) Les règles d'implantation par rapport aux voies privées ne s'appliquent qu'aux constructions principales. Les constructions annexes peuvent être implantées en retrait.

2) Sur les unités foncières dont le front de rue non bâti est riverain d'une voie privée sur une longueur inférieure à 20 mètres, les constructions doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 4 mètres, soit être édifiées à la limite de la voie privée, soit s'aligner sur les constructions existant sur l'unité foncière, soit s'aligner sur les constructions existant sur les unités foncières contiguës (voir schéma en annexe documentaire).

3) Sur les unités foncières dont le front à rue non bâti est riverain d'une voie privée sur une longueur égale ou supérieure à 20 mètres, les constructions doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 4 mètres, soit être édifiées à la limite de la voie privée, soit être édifiées en retrait de la limite de la voie privée.

- Ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant (voir schéma en annexe documentaire).

4) Les surplombs et saillies doivent respecter le règlement de la voirie

5) Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 5 % maximum et une longueur de 4 mètres, sauf en cas d'impossibilité due à la topographie des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée (voir schéma en annexe documentaire).

B) Pour les extensions à l'intérieur et à l'extérieur de la bande de 20 mètres de profondeur

Les extensions sont soumises aux dispositions des paragraphes 1 et 2, à l'exception des cas ci-après:

Les extensions de bâtiments implantés à moins de 3 ou 4 mètres de la 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.

C) Pour les travaux sur les immeubles existants

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

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

II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS DONT LES REGLES ONT ETE MAINTENUES

Les constructions réalisées à l'intérieur des périmètres de lotissements dont les règles ont été maintenues doivent respecter en outre les règles propres au lotissement.

ARTICLE - UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE - UC 9 – EMPRISE AU SOL

(voir les schémas en annexe documentaire)

I – DEFINITION

1) Principe

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

2) Toutefois, ne sont pas pris en compte:

- les terrasses non couvertes, de plain pied avec le rez de chaussée et non constitutives de surface hors œuvre brute.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0.60 mètre par rapport au niveau naturel,
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à 100%. Les saillies traditionnelles et balcons peuvent s'inscrire hors de ces emprises.

III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS DONT LES REGLES ONT ETE MAINTENUES

Les constructions réalisées à l'intérieur des périmètres de lotissements dont les règles ont été maintenues doivent respecter en outre les règles propres au lotissement.

ARTICLE - UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

A) 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.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les lucarnes saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

- Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 20 mètres de longueur.
- Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 12 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.
- Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.
- Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 45° à partir des façades sur rue et arrière.

B) Hauteur des constructions par rapport aux limites parcellaires (voir les schémas en annexe documentaire)

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

A l'intérieur de la bande de 20 mètres de profondeur 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. Dans ce cas, la hauteur de la construction sera au maximum celle de la construction existante si celle-ci est supérieure à la règle définie ci-dessus.

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

A l'extérieur de la bande de 20 mètres de profondeur et en limite de fond de parcelle, la hauteur de tout bâtiment à construire 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, ou doivent satisfaire aux dispositions ci-après :

- "A l'intérieur d'une bande de 4 mètres par rapport aux limites de fonds de parcelles ou par rapport aux limites latérales à l'extérieur de la bande des 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être autorisées que si leur hauteur n'excède pas 2,60 mètres au droit de la limite. Dans ce cas, leur hauteur doit être telle que tout point du bâtiment doit s'inscrire dans un volume à 45 ° à partir des façades réalisées en limite". Cette hauteur peut être majorée de 50 cm pour toutes les constructions s'inscrivant dans le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine (PPRSM).
- De plus, à l'intérieur de cette bande de 4 mètres, la hauteur des constructions n'excédera pas 4 mètres. Cette hauteur peut être majorée de 50 cm pour toutes les constructions s'inscrivant dans le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine (PPRSM). Des adaptations à la règle B-2) pourront être accordées pour des considérations d'ordre technique ou architecturale et notamment en cas de constructions mitoyennes existantes sur la propriété contiguë ne respectant cette règle ou pour la modification de constructions existantes sous réserve de ne pas engendrer de gêne excessive

pour les propriétés riveraines. Dans ce cas, la hauteur autorisée sera au maximum celle de la construction existante si celle-ci dépasse la règle définie ci-dessus.

3) Opérations d'ensemble.

Des implantations autres que celles définies aux articles B.1 et B.2 ci-dessus seront possible lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots. Dans ce cas les règles B.1 et B.2 ne s'appliquent que par rapport aux limites externes de l'unité foncière.

Pour les limites parcellaires internes de l'opération d'ensemble, la hauteur doit respecter les dispositions des paragraphes A) et C) du présent règlement.

C) – Hauteur absolue

1) Définition

- **Hauteur maximale droite.** Il s'agit de la hauteur de tous les plans de façades qui se mesure:
 - à partir du **niveau du sol de la voie** à l'alignement à l'aplomb des constructions réalisées à l'alignement.
 - à partir du **terrain naturel** à l'aplomb de la construction pour les pignons, les façades arrières et façades principales lorsqu'elles ne sont pas à l'alignement.

Lorsque les voies ou les terrains sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 mètres de long et la côte de hauteur de chaque section, est prise au point médium de chacune d'elles.

- **Hauteur maximale de la construction**

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

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

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

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

2) Règles de hauteur maximale

Secteurs	UCa	UCb	UCc	UCd
hauteur maximale droite des façades	15 m	18 m	12 m	12 m
hauteur maximale de la construction	20 m	23 m	17 m	17 m

Pour des motifs d'architecture ou de composition urbaine, une variation de la hauteur maximale droite des façades et de la hauteur maximale de la construction peut être autorisée ou imposée dans la limite d'1 mètre pour:

- surélever une construction entre deux bâtiments existants,
- accoler une construction à un bâtiment existant dont la hauteur dépasse le maximum.

Pour permettre la mise en valeur d'un élément ou ensemble de bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.7. du Code de l'Urbanisme situé sur le terrain ou sur un terrain contigu, une hauteur moindre des façades et constructions peut être imposée, afin d'assurer une transition avec ledit élément ou ensemble.

Exceptions

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

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

c) Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants. Ce dépassement par rapport aux hauteurs réglementaires est limité à 3 mètres.

d) Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment. Ce dépassement de hauteur est limité à 3 mètres.

D) – Harmonie volumétrique

(voir schéma en annexe documentaire)

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

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

▪ Par exception, lorsque le bâtiment contigu est un garage, la hauteur de référence est celle du bâti voisin le plus proche.

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS ET IMMEUBLES FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L.123.1.7

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un "élément du patrimoine à protéger" doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec" l'élément du patrimoine à protéger".

La hauteur à l'égout des toitures d'un "élément de patrimoine architectural à protéger" ne peut être modifié

La hauteur au faîtage d'un "élément de patrimoine architectural à protéger" ne peut être modifié.

III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX BÂTIMENTS DONT LES REGLES ONT ETE MAINTENUES

Les constructions réalisées à l'intérieur des périmètres de lotissements dont les règles ont été maintenues doivent respecter en outre les règles propres au lotissement.

ARTICLE - UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS, PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

I - PRINCIPE GENERAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ((article R.111.21 du Code de l'Urbanisme).

II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

1) Volume des constructions

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

2) Choix des matériaux et traitements des façades

a) Choix des matériaux

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

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

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

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

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

b) Traitement des façades

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

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

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

Les "opérations groupées" telles que définies en annexe documentaire, doivent se caractériser par une unité de composition.

c) Traitement des toitures

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

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

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

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti.

Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

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

3) Traitement des éléments techniques et des constructions annexes

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions du paragraphe 2), ci-dessus.

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visible que possible de la voie publique. Un traitement esthétique sera réalisé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe l'œil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant l'objectif.

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

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

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible, être placées en des lieux, où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils seront, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. A défaut, ils seront, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50mètre.

4) Traitement des clôtures

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

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

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

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

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

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

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

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

b) Traitement des clôtures en limites séparatives

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

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

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

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

5) Traitement des aires de stationnement

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

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

III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS ET IMMEUBLES FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L.123.1.7

a) Élément bâti (immeuble)

Dans le cadre d'un "élément bâti à protéger" au titre de l'article L 123.1.7 à moins qu'il s'agisse de restituer une des composantes d'origine dudit élément:

1) Sont interdits:

a) les modifications et suppressions:

- du rythme entre pleins et vides,
- des dimensions, formes et position des percements,
- de la hiérarchie des niveaux de la façades et de sa ponctuation par la modénature,
- des éléments en saillie ou en retrait.

b) La suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.

2) Les menuiseries ou ferronneries qui ne peuvent être restaurées doivent être remplacées dans le respect des dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine ou de ceux existant à proximité sur des constructions de même type ou de même époque que ledit élément.

3) Les matériaux des façades, toiture et dispositifs en saillies visibles du domaine public doivent être identiques aux matériaux d'origine ou être de forme, d'aspect et de dimensions similaires à ceux du matériau d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle. Les travaux de ravalement de façade devront être effectués selon des techniques non agressives qui respectent l'aspect, les dimensions et les méthodes de mise en œuvre des matériaux d'origine.

4) Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liées à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture.

5) En cas d'impossibilité d'installation de volets battants, les volets roulants doivent :

- a) soit être intégrés au linteau intérieur dans le respect des proportions et de la composition d'origine de la menuiserie,
- b) soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

6) Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

7) Le choix des couleurs des enduits et peintures doit :

- a) prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément,
- b) être en harmonie avec les façades contiguës,
- c) permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

8) Les extensions éventuelles de ce patrimoine sont réalisées avec les mêmes principes de composition architecturale et de matériaux.

b) Ilots faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123.1.7

Les propriétés, voies et espaces publics à protéger au titre de l'article L 123.1.7 peuvent faire l'objet d'extension du bâti existant, de constructions nouvelles, sous réserve des dispositions suivantes,

1) Implantations

- Les implantations devront se faire en cohérence avec l'environnement bâti protégé,
- La perspective des bâtiments existants et sa perception visuelle seront conservées depuis le domaine public et les axes de composition de la propriété.
- Les espaces d'agrément principaux qui constituent la propriété seront conservés

2) Parcellaire

- Tout projet de construction doit se faire sans entraîner un découpage du parcellaire primitif qui se traduirait par la constitution d'une parcelle nouvelle inférieure à 5 000 m².

3) Volumes et hauteurs

- Les volumes et hauteurs des bâtiments doivent rester en harmonie avec le bâti existant sur les propriétés et respecter le gabarit général de la construction ou du tissu environnant, de façon à créer une suite homogène de constructions.
- La hauteur maximum au faitage et à l'égout des surélévations seront voisines (+ ou - 0,66m) des bâtis environnants protégés.

Tout projet de construction devra être présenté accompagné des élévations des bâtiments existants protégés de part ou d'autre.

4) Façades

Composition

La composition des façades s'inspirera des rythmes de la proportion des pleins et vides des constructions de référence repérées sur la propriété.

Les verticales domineront dans le rythme des façades.

Les pleins prédomineront sur les vides.

Les percements seront de proportions rectangulaires et verticales.

Lorsqu'une ouverture large est souhaitée, elle sera obtenue par deux baies jumelées.

La modénature de façades doit être la plus simple et la plus sobre possible.

Ravalement

L'unité d'aspect ou de matériaux sera toujours recherchée.

Les matériaux seront mis en œuvre selon leur propre spécificité, ce qui exclut toute forme d'imitation; tel que faux bois, fausse pierre etc..

Une surélévation en matériaux destinés à être enduits ne peut être admise que dans la mesure où l'ensemble du bâtiment peut être lui-même enduit.

Les enduits seront teintés dans la masse. Les peintures sur enduits sont proscrites.

La mise en couleur des façades sera clairement définie lors de la demande de permis de construire. Le projet sera étudié en harmonie avec les couleurs de l'environnement proche.

5) Percements

Ouvertures

Les rythmes, les proportions, l'ordonnancement des percements s'inspireront dans leur composition des façades des immeubles protégés.

Les dimensions de références sont celles des percements existants, et pour des pièces de même nature.

Menuiserie

Les menuiseries seront réalisées en bois (ou matériaux présentant les mêmes qualités de mouluration et possibilités de teinte). Leur dessin doit rester simple.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit à l'intérieur ou intégré au linteau.

Les mises en peinture devront faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès des services compétents des administrations concernées qui ne donneront leur accord que sur présentation d'échantillons.

6) Couvertures

Les volumes de toitures et leurs pentes constituent des ensembles homogènes avec celles des immeubles protégés.

Des tolérances ponctuelles et adaptations de pentes peuvent être admises:

- pour des ouvrages annexes de moins de 20 m²
- pour des surfaces mineures de couverture (terrassons, lucarne) de moins de 10 m²

Matériau

Le matériau de couverture est l'ardoise de schiste naturel et éventuellement le zinc ou le cuivre pour les rampants inférieurs à 30°.

Les matériaux verriers sont autorisés pour vérandas et verrières.

Lucarnes et châssis de toit

Les lucarnes participent au rythme et à l'ordonnancement des façades.

Elles prendront des proportions de lucarnes existantes pouvant servir de référence.

Les lucarnes à plusieurs ouvrants de fenêtres alignés, les chiens-assis, sont interdits.

ARTICLE - UC 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

(voir l'annexe documentaire)

I – DISPOSITIONS GENERALES

1) Conditions générales de réalisation

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L 421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent (article L 421-3 alinéa 6 du Code de l'Urbanisme.)

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

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

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

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

Au-delà de 1 000m², les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

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

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

2) Tailles des places

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2.30 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

3) Accessibilité pour les personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756 et 99-757 et l'arrêté du 31 août 1999 (relatifs à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et personnes à mobilité réduite).

II – NORMES

A) Constructions nouvelles, reconstructions (sauf sinistres) et transformations de surface brute en surface nette en matière de logement

1) Maisons individuelles

deux places de stationnement par logement,
aucune exigence de places pour les visiteurs.

2) Immeubles collectifs (sauf le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat) et chambres indépendantes.

- une place de stationnement par logement ou chambre créé.
- une place supplémentaire par tranche complète de 150 m² de SHON créée. Pour les opérations de 15 logements et plus, une place par tranche complète de 5 logements sera à l'usage exclusif des visiteurs et devra rester dans le patrimoine de la copropriété.

Au minimum, un emplacement par logement ou chambre indépendante doit être couvert.

3) Foyers résidences

Pour les foyers-résidences d'étudiants, de personnes âgées, d'handicapés, de jeunes travailleurs, pour les hôtels sociaux et résidences sociales hébergeant provisoirement des personnes ou familles en rupture temporaire de logement, il doit être créé au minimum :

- une place pour deux chambres, studios ou logements.

4) Logement social (logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat)

Par la seule application des articles L 421-3 alinéa 9, L 421-3 alinéa 10, R 111-4 alinéa 6 et R 111-4 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme :

a) Nonobstant toute disposition du PLU, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

b) L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette dans la limite d'un plafond de 50 % de la SHON existant avant le commencement des travaux.

La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.

5) Dispositions communes aux immeubles collectifs et foyers-résidences

Il doit être créé dans les immeubles collectifs de logements et foyers-résidences, un ou des locaux aménagés pour le stationnement des vélos des résidents, des visiteurs et du personnel, à raison de 1.50 m² par logement.

B) Constructions nouvelles, reconstructions (sauf sinistres) et transformations de surface brute en surface nette en matière d'activités

Il doit être créé pour tous les usages suivants, un ou des locaux aménagés pour le stationnement des deux-roues du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.

① Pour les activités industrielles et artisanales

Il doit être créé au minimum :

Une place de stationnement par tranche complète de 80 m² de la surface hors œuvre nette créée de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface hors œuvre si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 250 m². A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

② Pour les commerces, bureaux et services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé, sauf les hôtels)

Les places de stationnement exigées sont à l'usage des employés et des visiteurs.

Il doit être créé au minimum :

a) Pour les constructions à usage de bureau

Une place affectée au stationnement par tranche complète de 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette créée de l'immeuble plus une place supplémentaire par tranche complète de 150 m² de plancher hors œuvre nette à créer.

Cette place supplémentaire sera à l'usage exclusif des visiteurs et devra faire l'objet en cas de copropriété, d'un maintien dans la copropriété.

b) Pour les établissements commerciaux

▪ Commerces courants : pour les commerces d'au moins 100 m² de surface hors œuvre nette à usage commercial (vente et réserves) une place par tranche complète de 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette à usage commercial au-delà de 100 m². Pour un projet regroupant plusieurs cellules commerciales, cette règle s'applique à chacune des cellules commerciales individuellement.

Pour les commerces de plus de 300 m² de SHON à usage commercial, une zone de chargement, de déchargement, de manutention adaptée aux besoins de l'établissement doit être créée.

c) Cumulativement s'ajoutent, par la seule application de l'article L 421-3 alinéas 11, 12 et 13 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs suivants :

- Nonobstant toute disposition contraire du règlement du PLU, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

- Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

- Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

▪ Hôtels et restaurants

Une place de stationnement pour deux chambres plus une place par tranche complète de 150 m² de surface hors œuvre nette créée.

▪ Restaurants

Pour les restaurants d'au moins 100 m² de surface hors œuvre nette de salle de restaurant, une place de stationnement par tranche complète de 10 m² de salles de restaurant au-delà de 100 m² de SHON.

Une zone de dépose des clients et des marchandises doit être créée pour les hôtels de plus de 50 chambres.

Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

③ Pour les entrepôts et remises

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

④ Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public

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

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

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

C) Création de niveaux supplémentaires internes ou modification de volume (extension, surélévation)

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

2) Toutefois sont dispensées de places :

a) pour l'habitat, les extensions et surélévations qui n'entraînent pas d'augmentation du nombre de logements.

b) pour les autres usages :

- la création de surface hors œuvre nette inférieure à 20 m².

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

Il doit être créé selon la destination nouvelle, des places de stationnement dans les conditions suivantes, dans la mesure où ces places ne sont pas déjà existantes et conservées en nombre suffisant.

1) Pour le logement

a) Habitat individuel et collectif

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

b) Foyers-résidences

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

2) Autres usages

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

E) Tous travaux

Tous travaux (augmentation de SHON, transformation de surface brute en surface nette, changement de destination), supprimant un stationnement doivent entraîner l'obligation de recréer un nombre de places équivalent, dans la mesure où du fait de cette suppression le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.

III – MODES DE REALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

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

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

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

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

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

4) A défaut de toutes modalités précédentes, le pétitionnaire est tenu de verser à la ville une participation fixée par délibération du conseil municipal et réactualisée chaque année en fonction de l'indice INSEE du coût de la construction, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions prévues aux articles L 421-3 et R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE - UC 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du Code Civil rappelé en annexe documentaire.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres

1) Espaces libres de chaque unité foncière

Pour les constructions nouvelles, les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétalisé et représenter 30 % au minimum de la surface de la parcelle. Les espaces libres pourront se situer au niveau du sol naturel et (ou) au niveau du plancher de 1^{er} étage.

Lorsque le mode principal défini par la surface hors œuvre nette est l'habitation, les surfaces végétalisées doivent couvrir au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.

Pour les autres modes d'occupation, les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces plantés dont le tiers au minimum en pleine terre, soit 10% de la superficie de l'unité foncière, en comportant des arbres ou arbustes avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.

2) Espaces paysagers communs des opérations d'aménagement d'ensemble et aires de jeux

a) Traitement des espaces paysagers

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

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

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

- soit composer une trame verte :

- qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale de deux mètres,
- ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétonne douce traversant l'opération pour se raccorder sur les voies existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique ;

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

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

b) Aires de jeux

Des aires de jeux perméables doivent être aménagées à raison de 5 m² par logement, en dehors ou à l'intérieur des espaces paysagers communs.

3) Sur les unités foncières inférieures à 100 m²

L'obligation de végétalisation ne s'applique pas pour les constructions sur les unités foncières de moins de 100 m².

4) Espaces boisés, classés

Les espaces boisés classés repérés au plan par l'indice EBC sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme rappelées en annexe documentaire.

5) Traitement des parkings et garages

Lors de la création de batteries de garages ou de parking au sol, il sera exigé un arbre pour 4 places de stationnement, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 20 à 25 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre ou de matériaux approprié à la plantation de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

6) Dispositions diverses

- Les espaces paysagers communs des lotissements et immeubles collectifs pourront être pris dans une zone non constructible.
- 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.
- Le pourcentage d'espaces libres visé à l'article 1 pourra être inférieur à 30 % pour permettre d'améliorer l'insertion de la construction avec le tissu urbain et en particulier à l'angle de deux voies, sans être inférieur à 15 %. Cette disposition s'applique également aux espaces paysagers communs sans que ceux-ci représentent moins de 10 % du terrain d'assiette de l'opération.

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ILOTS ET IMMEUBLES FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-7

1) Les sols

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

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

Un calepin d'appareil est dessiné pour :

- assurer la continuité des espaces,
- évoquer les formes antérieures (alignements par exemple),
- intégrer le mobilier et les plantations,
- assimiler les accidents de surface en résolvant les variations géométriques du sol.

Les pavages anciens sont, dans toute la mesure du possible, conservés ou restaurés. Il en est de même de tous les accessoires anciens du paysage (bornes, etc).

Toute découverte de pavage, dallage, mosaïque, etc. ancien non répertoriée est immédiatement signalée aux services compétents d'archéologie et d'architecture qui décideront des mesures à adopter.

2) Les plantations

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

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

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

Les coupes à blanc (100 %) sont interdites. Elles ne sont autorisées qu'en vue du reboisement complet et justifié.

III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTISSEMENTS DONT LES REGLES ONT ETE MAINTENUES

Les constructions réalisées à l'intérieur des périmètres de lotissement dont les règles ont été maintenues, doivent respecter en outre les règles propres au lotissement.

**SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL –
ARTICLE UC 14**

ARTICLE - UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

(voir l'annexe documentaire)

a) Dispenses de COS

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

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

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

- aux constructions dans les dents creuses (telles que précisées en annexe documentaire),
- aux constructions sur les unités foncières situées entre deux voies distantes de moins de 15 mètres,
- aux constructions sur les unités foncières de moins de 150 m².

b) Régime général

1) Le coefficient d'occupation du sol, tel que défini en annexe documentaire, est fixé à :

UCa : 2.5
UCb : 2.0
UCc : 1.5
UCd : 1.0

Toutefois le COS est fixé à **2,7 en zone UCa**, **2,2 en zone UCb**, **1,7 en zone UCc** et à **1,2 en zone UCd** pour les créations et extensions des établissements à caractère médical et social, ainsi que pour la création et (ou) l'extension des activités commerciales, artisanales ou de services lorsque la SHON de ces activités représente plus de 20 % de la SHON globale existante ou réalisée sur l'unité foncière correspondante.

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

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

Chapitre II

Dispositions applicables à la Zone UD

Dispositions générales

- Sont également applicables les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement.
- L'annexe documentaire complète le présent règlement.

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, à caractère central, à dominante d'habitat, pouvant comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales, des équipements publics, correspondants à une protection du bâti et de la forme urbaine actuelle

Elle correspond au secteur des Bas Sablons et au quartier Solidor à Saint-Servan.

RAPPELS

Outre les constructions, sont soumises à déclaration ou à autorisation:

1. L'édification des clôtures, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers, conformément aux articles L 442.2 et R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions, conformément à l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL Articles UD. 1 et UD.2

ARTICLE - UD.1 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Sont interdits :

- 1) Les types d'occupation ou d'utilisations du sol non conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
- 2) Les installations classées entraînant un périmètre de protection,
- 3) Les affouillements, exhaussements des sols, dépôt de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone. Les exhaussements et terrassements liés aux constructions doivent être explicitement prévus dans un permis de construire ou une déclaration de travaux.

ARTICLE - UD.2 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
2. Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'activités, dès lors que leur nature, leur importance ou leur aspect soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage. Les établissements industriels ou commerciaux, les entrepôts, sous réserve que la gêne qu'ils apportent ou les mouvements de circulation qu'ils suscitent, restent compatibles avec le milieu environnant.
3. Les installations classées non visées à l'article UD 1, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
4. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre nonobstant les dispositions des articles 6 à 13 de la zone UD.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
Articles UD 3 à UD 13

**ARTICLE – UD 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES,
ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Conformément à l'article R. 421-15 du Code de l'Urbanisme, lorsque la délivrance du permis de construire a pour effet la création ou la modification d'un accès à une voie publique, l'autorité ou le service chargé de l'instruction de la demande consulte l'autorité ou le service gestionnaire de cette voie.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

A) Accès

1) Définition

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

2) Configuration

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

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

- Le stationnement existant sur la voie de desserte ;
- Le règlement de voirie de la Ville de Saint-Malo.

b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil relatif aux terrains enclavés(reproduit en annexe documentaire). L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.

c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères, etc. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R 111 - 4 du Code de l'Urbanisme, rappeler dans les dispositions générales du présent règlement.

B) Voies d'accès et de desserte

1) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.

Les dispositions techniques régissant le classement éventuel dans le domaine public communal sont fixées par le règlement de la voirie de la Ville de Saint-Malo.

2) Le schéma de la voirie, partie intégrante des espaces extérieurs de toute opération, doit être structuré. Il présente, inclus dans l'unité foncière considérée, un ensemble de voies hiérarchisées dont le dimensionnement est adapté à la polyvalence des fonctions et usages à assurer. Aucune voie automobile nouvelle d'intérêt privé, ne doit avoir une emprise inférieure à 4 mètres. De même, aucune voie automobile nouvelle d'intérêt public, notamment en raison de ses fonctions urbaines, ne peut avoir une emprise inférieure à 7 mètres.

3) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Lorsque l'impasse est située en limite du périmètre urbanisable, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

4) Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE - UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) Eau

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

Sur le réseau gravitaire, la pression varie de 4.5 bars à moins de 1 bar dans les secteurs dont l'altitude est supérieure à 30 m..

LES GARANTIES DE PRESSION

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

LA DEFENSE INCENDIE

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

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

B) Assainissement

Les règles régissant les raccordements aux Eaux Usées et Eaux Pluviales devront être conformes aux :

- * Code de la Santé Publique (art.L1331-1 et suivants)
- * règlement sanitaire départemental (articles 44 et 45)
- * spécifications techniques concernant la conception et l'exécution des voies et réseaux urbains de la Ville de Saint-Malo (CM 08/12/2000),
- * règlement d'assainissement de la Ville de Saint-Malo
- * arrêté ministériel du 22/12/1994 (raccordements en séparatifs)
- * schéma d'assainissement (CM 06/05/1991)
- * périmètre d'agglomération (CM 07/11/1997)
- * zonage d'assainissement (CM 04/11/2004)

Toutes les constructions dont les eaux usées sont domestiques ou assimilées doivent impérativement être raccordées, sans stagnation, au réseau d'assainissement collectif.

Le raccordement des immeubles d'habitation et assimilés aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques est établi sous la voie publique, à laquelle ces immeubles ont accès directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage.

Sur l'ensemble du territoire communal, la séparation des eaux usées et des eaux pluviales au niveau de chaque parcelle, est obligatoire pour toutes les constructions neuves. De même, la mise en séparatif des constructions après restructuration des réseaux sous le domaine public ou privé est obligatoire.

Les habitants qui possèdent un plancher situé à un niveau inférieur aux voiries publiques ou privées devront mettre en place un dispositif les protégeant contre le reflux des eaux d'égout (eaux usées et/ou pluviales)

1) Eaux usées domestiques

Zone d'assainissement collectif située à l'intérieur du périmètre d'agglomération (CM 07/11/1997)

L'ensemble des constructions situées dans ce périmètre doit être raccordé selon les dispositions citées ci-avant.

2) Eaux usées non domestiques ou industrielles

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

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

3) Eaux pluviales

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

Dans tous les cas, les rejets devront satisfaire aux :

* Prescriptions des décrets n°93-742, n°93-743 du 23 mars 1993 et n°99-736 du 27 août 1999 issus de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

* L'article 9 de l'arrêté du 2 février 1998, cas des ICPE (Lorsque le ruissellement des eaux pluviales sur des toitures, aires de stockage, voies de circulation, aires de stationnement et autres surfaces imperméables est susceptible de présenter un risque particulier d'entraînement de pollution par lessivage des toitures, sols, aires de stockage, etc. ou si le milieu naturel est particulièrement sensible, un réseau de collecte des eaux pluviales est aménagé et raccordé à un (ou plusieurs) bassin (s) de confinement capable (s) de recueillir le premier flot des eaux pluviales.

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

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

Les prescriptions pourront être:

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

Sont concernés par ce qui précède:

- Toutes les opérations dont la surface totale est supérieure à 1 500 m² dans le cas d'habitations collectives. (Voirie et parking compris)
- Tous les cas d'extension modifiant le régime des eaux : opérations augmentant la surface imperméabilisée existante de plus de 20%, parking et voirie compris, pour les opérations intéressant une surface imperméabilisée de plus de 1 500 m².
- Tous les parkings de plus de 100 emplacements.

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

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

4). Eaux de drainage

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

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

C) Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc..) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour les opérations importantes. Eventuellement, les câbles peuvent être suspendus aux façades des immeubles. Ces prescriptions ne sont pas imposées en cas de simples poses ou renforcement de câbles électriques, téléphoniques ou de télédistribution en dehors de toute demande d'autorisation de lotir ou de construire.

Les travaux de renforcement de réseaux de distribution électrique existant peuvent être réalisés sur le même type de réseaux (aérien ou souterrain). Toutefois, selon l'importance des travaux de renforcement (remplacement des supports sur une distance assez importante) et si la continuité de la ligne le permet, les travaux de renforcement de lignes aériennes doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE - UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Non réglementée

ARTICLE - UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

1) Les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent qu'aux constructions principales. Les constructions annexes peuvent être implantées en retrait.

2) Sur les unités foncières dont le front de rue non bâti est riverain d'une voie publique sur une longueur inférieure à 20 mètres, les constructions doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 4 mètres, soit être édifiées à l'alignement, soit s'aligner sur les constructions existant sur l'unité foncière, soit s'aligner sur les constructions existant sur les unités foncières contiguës. (voir schéma en annexe documentaire)

3) Sur les unités foncières dont le front à rue non bâti est riverain d'une voie publique sur une longueur égale ou supérieure à 20 mètres, les constructions doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 4 mètres, soit être édifiées à l'alignement, soit être édifiées en retrait de l'alignement ou de la limite de la voie privée (ou de la marge de recul inscrite au plan).

- Ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant. (voir schéma en annexe documentaire)

4) Les surplombs et saillies doivent respecter le règlement de voirie.

5) Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 5 % maximum et une longueur de 4 mètres, sauf en cas d'impossibilité due à la topographie des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée (voir schéma en annexe documentaire)

ARTICLE - UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

(voir les schémas en annexe documentaire)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

A) Pour les constructions nouvelles et reconstructions

1 – A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur à partir de l'alignement (ou, pour les voies privées, de la limite effective de la voie) ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement 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 mètres est comptée à partir de la ligne de retrait des constructions imposée par la marge de recul.

Toutefois, et sous réserve de l'application du présent règlement, sont autorisées d'autres règles :

- **pour un projet d'ensemble.** Dans ce cas les règles par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent que par rapport aux limites séparatives externes de l'unité foncière. Pour les limites séparatives internes à l'unité foncière, les règles d'implantation sont libres ou peuvent être définies par le projet d'ensemble.
- Si le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire, il doit respecter par rapport à cette limite un recul d'au moins 3 mètres.

2 – Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, d'une façon générale ainsi qu'à l'extérieur de la bande de 20 m de profondeur précédemment définie par rapport aux limites latérales, les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit avec un recul d'au moins 4 mètres de toutes les limites séparatives.

3 – Par rapport aux limites des voies privées.

1) Les règles d'implantation par rapport aux voies privées ne s'appliquent qu'aux constructions principales. Les constructions annexes peuvent être implantées en retrait.

2) Sur les unités foncières dont le front de rue est riverain d'une voie privée sur une longueur inférieure à 20 mètres, les constructions doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 4 mètres, soit être édifiées à la limite de la voie privée, soit s'aligner sur les constructions existant sur l'unité foncière, soit s'aligner sur les constructions existant sur les unités foncières contiguës. (voir schéma en annexe documentaire)

3) Sur les unités foncières dont le front à rue non bâti est riverain d'une voie privée sur une longueur égale ou supérieur à 20 mètres, les constructions doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 4 mètres, soit être édifiées à la limite de la voie privée, soit être édifiées en retrait de la limite de la voie privée.

- Ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant. 5 Voir schéma en annexe documentaire)

4) Les surplombs et saillies doivent respecter le règlement de voirie.

5) Pour les garages en sous sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 5% maximum et une longueur de 4 mètres, sauf en cas d'impossibilité due à la topographie des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée (voir schéma en annexe documentaire)

B) Pour les extensions à l'intérieur et à l'extérieur de la bande de 20 mètres de profondeur

Les extensions sont soumises aux dispositions des paragraphes 1 et 2, à l'exception des cas ci-après:

Les extensions de bâtiments implantés à moins de 3 ou 4 mètres de la 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.

C) Pour les travaux sur les immeubles existants

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

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

ARTICLE - UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE - UD 9 – EMPRISE AU SOL

(voir les schémas en annexe documentaire)

I – DEFINITION

1) Principe

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

2) Toutefois, ne sont pas pris en compte:

- les terrasses non couvertes, de plain pied avec le rez de chaussée et non constitutives de surface hors œuvre brute.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0.60 mètre par rapport au niveau naturel,
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à 80%.

Les saillies traditionnelles et balcons peuvent s'inscrire hors de ces emprises.

ARTICLE - UD 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

A) Hauteur des constructions par rapport aux limites parcellaires (voir les schémas en annexe documentaire)

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

A l'intérieur de la bande de 20 mètres de profondeur 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. Dans ce cas la hauteur de la construction sera au maximum celle de la construction existante, si celle-ci est supérieure à la règle définie ci-dessus.

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

A l'extérieur de la bande de 20 mètres de profondeur et en limite de fond de parcelle, la hauteur de tout bâtiment à construire 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, ou doivent satisfaire aux dispositions ci-après :

«A l'intérieur d'une bande de 4 mètres par rapport aux limites de fonds de parcelles ou par rapport aux limites latérales à l'extérieur de la bande des 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être autorisées que si leur hauteur n'excède pas 2,60 mètres au droit de la limite. Dans ce cas, leur hauteur doit être telle que tout point du bâtiment doit s'inscrire dans un volume à 45 ° à partir des façades réalisées en limite. »

- De plus, à l'intérieur de cette bande de 4 mètres, la hauteur des constructions n'excédera pas 4 mètres. Des adaptations à la règle A-2) pourront être accordées pour des considérations d'ordre technique ou architecturale et notamment en cas de constructions mitoyennes existantes sur la propriété contiguë ne respectant cette règle ou pour la modification de constructions existantes sous réserve de ne pas engendrer de gêne excessive pour les propriétés riveraines.

Dans ce cas la hauteur autorisée sera au maximum celle de la construction existante si celle-ci dépasse la règle définie ci-dessus.

3) Opérations d'ensemble.

Des implantations autres que celles définies aux articles A.1 et A.2 ci-dessus seront possible lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots. Dans ce cas les règles A.1 et A.2 ne s'appliquent que par rapport aux limites externes de l'unité foncière.

Pour les limites parcellaires internes de l'opération d'ensemble la hauteur doit respecter les dispositions du paragraphe c) du présent règlement.

B) – Harmonie volumétrique

(voir schéma en annexe documentaire)

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

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

▪ Par exception, lorsque le bâtiment contigu est un garage, la hauteur de référence est celle du bâti voisin le plus proche.

Exceptions

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

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

c) Cette règle de hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment. Ce dépassement de hauteur est limité à 3 mètres.

ARTICLE - UD 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS, PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

I - PRINCIPE GENERAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ((article R.111.21 du Code de l'Urbanisme).

II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

A) Elément bâti (existant)

Dans le cadre d'un "élément bâti existant"

1) Sont interdites:

a) Les modifications et suppressions:

- du rythme entre pleins et vides,
- des dimensions, formes et position des percements,
- de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature,
- des éléments en saillie ou en retrait.

b) La suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.

2) Les menuiseries ou ferronneries qui ne peuvent être restaurées doivent être remplacées dans le respect des dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine ou de ceux existant à proximité sur des constructions de même type ou de même époque que ledit élément.

3) Les matériaux des façades, toiture et dispositifs en saillies visibles du domaine public doivent être identiques aux matériaux d'origine ou être de forme, d'aspect et de dimensions similaires à ceux du matériau d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle. Les travaux de ravalement de façade devront être effectués selon des techniques non agressives qui respectent l'aspect, les dimensions et les méthodes de mise en œuvre des matériaux d'origine.

4) Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liées à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture.

5) En cas d'impossibilité d'installation de volets battants, les volets roulants doivent :

- c) soit être intégrés au linteau intérieur dans le respect des proportions et de la composition d'origine de la menuiserie,
- d) soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

6) Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

7) Le choix des couleurs des enduits et peintures doit:

- d) prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément,
- e) être en harmonie avec les façades contiguës,
- f) permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

8) Les extensions éventuelles de ce patrimoine sont réalisées avec les mêmes principes de composition architecturale et de matériaux.

B) Constructions nouvelles

Les propriétés, voies et espaces publics du secteur UD peuvent faire l'objet d'extension du bâti existant, de constructions nouvelles, sous réserve des dispositions suivantes,

1) Implantations

- Les implantations devront se faire en cohérence avec l'environnement bâti existant,
- La perspective des bâtiments existants et sa perception visuelle seront conservées depuis le domaine public et les axes de composition de la propriété.
- Les espaces d'agréments principaux qui constituent la propriété seront conservés

2) Volumes et hauteurs

- Les volumes et hauteurs des bâtiments doivent rester en harmonie avec le bâti existant sur les propriétés et respecter le gabarit général de la construction ou du tissu environnant, de façon à créer une suite homogène de constructions.
- La hauteur maximum au faitage et à l'égout des surélévations seront voisines (+ ou - 0,66m) des bâtis environnants. Tout projet de construction devra être présenté accompagné des élévations des bâtiments existants de part ou d'autre.

3) Façades

Composition

La composition des façades s'inspirera des rythmes de la proportion des pleins et vides des constructions de référence repérées sur la propriété.

Les verticales domineront dans le rythme des façades.

Les pleins prédomineront sur les vides.

Les percements seront de proportions rectangulaires et verticales.

Lorsqu'une ouverture large est souhaitée, elle sera obtenue par deux baies jumelées.

La modénature de façades doit être la plus simple et la plus sobre possible.

Ravalement

L'unité d'aspect ou de matériaux sera toujours recherchée.

Les matériaux seront mis en œuvre selon leur propre spécificité, ce qui exclut toute forme d'imitation; tel que faux bois, fausse pierre etc..

Une surélévation en matériaux destinés à être enduits ne peut être admise que dans la mesure où l'ensemble du bâtiment peut être lui-même enduit.

Les enduits seront teintés dans la masse. Les peintures sur enduits sont proscrites.

La mise en couleur des façades sera clairement définie lors de la demande de permis de construire. Le projet sera étudié en harmonie avec les couleurs de l'environnement proche.

4) Percements

Ouvertures

Les rythmes, les proportions, l'ordonnement des percements s'inspireront dans leur composition des façades des immeubles existants.

Les dimensions de références sont celles des percements existants, et pour des pièces de même nature.

Menuiserie

Les menuiseries seront réalisées en bois (ou matériaux présentant les mêmes qualités de mouluration et possibilités de teinte). Leur dessin doit rester simple.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit à l'intérieur ou intégré au linteau.

Les mises en peinture devront faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès des services compétents des administrations concernées qui ne donneront leur accord que sur présentation d'échantillons.

5) Couvertures

Les volumes de toitures et leurs pentes constituent des ensembles homogènes avec celles des immeubles existants. Des tolérances ponctuelles et adaptations de pentes peuvent être admises:

- pour des ouvrages annexes
- pour des surfaces mineures de couverture (terrassons, lucarne)

Matériau

Le matériau de couverture est l'ardoise de schiste naturel et éventuellement le zinc ou le cuivre pour les rampants inférieurs à 30°.

Les matériaux verriers sont autorisés pour vérandas et verrières.

Lucarnes et châssis de toit

Les lucarnes participent au rythme et à l'ordonnement des façades.

Elles prendront des proportions de lucarnes existantes pouvant servir de référence.

Les lucarnes à plusieurs ouvrants de fenêtres alignés, les chiens-assis, sont interdits.

ARTICLE - UD 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

(voir l'annexe documentaire)

I – DISPOSITIONS GENERALES

1) Conditions générales de réalisation

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L 421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent (article L 421-3 alinéa 6 du Code de l'Urbanisme.)

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

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

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

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

Au-delà de 1 000m², les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

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

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

2) Tailles des places

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2.30 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

3) Accessibilité pour les personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756 et 99-757 et l'arrêté du 31 août 1999 (relatifs à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et personnes à mobilité réduite).

II – NORMES

A) Constructions nouvelles, reconstructions (sauf sinistres) et transformations de surface brute en surface nette en matière de logement

1) Maisons individuelles

deux places de stationnement par logement,
aucune exigence de places pour les visiteurs.

2) Immeubles collectifs (sauf le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat) et chambres indépendantes.

- une place de stationnement par logement ou chambre créé.
- une place supplémentaire par tranche complète de 150 m² de SHON créée. Pour les opérations de 15 logements et plus, une place par tranche complète de 5 logements sera à l'usage exclusif des visiteurs et devra rester dans le patrimoine de la copropriété.

Au minimum, un emplacement par logement ou chambre indépendante doit être couvert.

3) Foyers résidences

Pour les foyers-résidences d'étudiants, de personnes âgées, d'handicapés, de jeunes travailleurs, pour les hôtels sociaux et résidences sociales hébergeant provisoirement des personnes ou familles en rupture temporaire de logement, il doit être créé au minimum :

- une place pour deux chambres, studios ou logements.

4) Logement social (logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat)

Par la seule application des articles L 421-3 alinéa 9, L 421-3 alinéa 10, R 111-4 alinéa 6 et R 111-4 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme :

a) Nonobstant toute disposition du PLU, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

b) L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette dans la limite d'un plafond de 50 % de la SHON existant avant le commencement des travaux.

La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.

5) Dispositions communes aux immeubles collectifs et foyers-résidences

Il doit être créé dans les immeubles collectifs de logements et foyers-résidences, un ou des locaux aménagés pour le stationnement des vélos des résidents, des visiteurs et du personnel, à raison de 1.50 m² par logement.

B) Constructions nouvelles, reconstructions (sauf sinistres) et transformations de surface brute en surface nette en matière d'activités

Il doit être créé pour tous les usages suivants, un ou des locaux aménagés pour le stationnement des deux-roues du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.

① Pour les activités industrielles et artisanales

Il doit être créé au minimum :

Une place de stationnement par tranche complète de 80 m² de la surface hors œuvre nette créée de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface hors œuvre si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 250 m². A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

② Pour les commerces, bureaux et services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé, sauf les hôtels)

Les places de stationnement exigées sont à l'usage des employés et des visiteurs.

Il doit être créé au minimum :

a) Pour les constructions à usage de bureau

Une place affectée au stationnement par tranche complète de 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette créée de l'immeuble plus une place supplémentaire par tranche complète de 150 m² de plancher hors œuvre nette à créer.

Cette place supplémentaire sera à l'usage exclusif des visiteurs et devra faire l'objet en cas de copropriété, d'un maintien dans la copropriété.

b) Pour les établissements commerciaux

▪ Commerces courants : pour les commerces d'au moins 100 m² de surface hors œuvre nette à usage commercial (vente et réserves) une place par tranche complète de 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette à usage commercial au-delà de 100 m². Pour un projet regroupant plusieurs cellules commerciales, cette règle s'applique à chacune des cellules commerciales individuellement.

Pour les commerces de plus de 300 m² de SHON à usage commercial, une zone de chargement, de déchargement, de manutention adaptée aux besoins de l'établissement doit être créée.

c) Cumulativement s'ajoutent, par la seule application de l'article L 421-3 alinéas 11, 12 et 13 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs suivants :

- Nonobstant toute disposition contraire du règlement du PLU, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

- Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

- Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

▪ Hôtels et restaurants

Une place de stationnement pour deux chambres plus une place par tranche complète de 150 m² de surface hors œuvre nette créée.

▪ Restaurants

Pour les restaurants d'au moins 100 m² de surface hors œuvre nette de salle de restaurant, une place de stationnement par tranche complète de 10 m² de salles de restaurant au-delà de 100 m² de SHON.

Une zone de dépose des clients et des marchandises doit être créée pour les hôtels de plus de 50 chambres.

Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

③ Pour les entrepôts et remises

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

④ Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public

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

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

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

C) Création de niveaux supplémentaires internes ou modification de volume (extension, surélévation)

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

2) Toutefois sont dispensées de places :

a) pour l'habitat, les extensions et surélévations qui n'entraînent pas d'augmentation du nombre de logements.

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

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

Il doit être créé selon la destination nouvelle, des places de stationnement dans les conditions suivantes, dans la mesure où ces places ne sont pas déjà existantes et conservées en nombre suffisant.

1) Pour le logement

a) Habitat individuel et collectif

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

b) Foyers-résidences

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

2) Autres usages

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

E) Tous travaux

Tous travaux (augmentation de SHON, transformation de surface brute en surface nette, changement de destination), supprimant un stationnement doivent entraîner l'obligation de recréer un nombre de places équivalent, dans la mesure où du fait de cette suppression le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.

III – MODES DE REALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

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

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

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

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

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

4) A défaut de toutes modalités précédentes, le pétitionnaire est tenu de verser à la ville une participation fixée par délibération du conseil municipal et réactualisée chaque année en fonction de l'indice INSEE du coût de la construction, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions prévues aux articles L 421-3 et R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE - UD 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du Code Civil rappelé en annexe documentaire.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres

1) Espaces libres de chaque unité foncière

Pour les constructions nouvelles, les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétalisé et représenter 30 % au minimum de la surface de la parcelle. Les espaces libres pourront se situer au niveau du sol naturel et (ou) au niveau du plancher de 1^{er} étage.

Lorsque le mode principal défini par la surface hors œuvre nette est l'habitation, les surfaces végétalisées doivent couvrir au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.

Pour les autres modes d'occupation, les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces plantés dont le tiers au minimum en pleine terre, soit 10% de la superficie de l'unité foncière, en comportant des arbres ou arbustes avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.

2) Sur les unités foncières inférieures à 100 m²

L'obligation de végétalisation ne s'applique pas pour les constructions sur les unités foncières de moins de 100 m².

3) Les sols

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

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

Un calepin d'appareil est dessiné pour :

- assurer la continuité des espaces,
- évoquer les formes antérieures (alignements par exemple),
- intégrer le mobilier et les plantations,
- assimiler les accidents de surface en résolvant les variations géométriques du sol.

Les pavages anciens sont, dans toute la mesure du possible, conservés ou restaurés. Il en est de même de tous les accessoires anciens du paysage (bornes, etc).

Toute découverte de pavage, dallage, mosaïque, etc. ancien non répertoriée est immédiatement signalée aux services compétents d'archéologie et d'architecture qui décideront des mesures à adopter.

SECTION 4 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – ARTICLE UD 14

ARTICLE - UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 1 à 13 du présent règlement.

Chapitre III

Dispositions applicables à la Zone UI

Dispositions générales

- Sont également applicables les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement.
- L'annexe documentaire complète le présent règlement.

Caractère de la zone

La zone UI correspond à l'ensemble historique que constitue la Ville close dénommé "Saint-Malo Intra Muros"

La zone UI correspond à un secteur à protéger au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme.

RAPPELS

Outre les constructions, sont soumises à déclaration ou à autorisation:

1. L'édification des clôtures, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers, conformément aux articles L 442.2 et R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions, conformément à l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL Articles UI.1 et UI.2

ARTICLE - UI.1 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.

I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Sont interdits :

- 1) Les types d'occupation ou d'utilisations du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
- 2) Les installations classées entraînant un périmètre de protection,
- 3) Les affouillements, exhaussements des sols, dépôt de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone. Les exhaussements et terrassements liés aux constructions doivent être explicitement prévus dans un permis de construire ou une déclaration de travaux.

ARTICLE - UI.2 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après:

1. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
2. Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'activités, dès lors que leur nature, leur importance ou leur aspect soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage. Les établissements industriels ou commerciaux, les entrepôts, sous réserve que la gêne qu'ils apportent ou les mouvements de circulation qu'ils suscitent, restent compatibles avec le milieu environnant.
3. Les installations classées non visées à l'article UI 1, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
4. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre nonobstant les dispositions des articles 6 à 13 de la zone UI.

5. Les travaux d'installation d'antennes paraboliques sont soumis à déclaration préalable en application du d) de l'article R.421.17 du code de l'urbanisme.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Articles UI 3 à UI 13

ARTICLE - UI 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Conformément à l'article R. 421-15 du Code de l'Urbanisme, lorsque la délivrance du permis de construire a pour effet la création ou la modification d'un accès à une voie publique, l'autorité ou le service chargé de l'instruction de la demande consulte l'autorité ou le service gestionnaire de cette voie.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Accès

1) Définition

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

2) Configuration

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants:
- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction;
 - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...);
 - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
 - Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
 - Le stationnement existant sur la voie de desserte.
 - Le règlement de voirie de la Ville de Saint-Malo.
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil relatif aux terrains enclavés (reproduit en annexe documentaire). L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères, etc. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R 111 - 4 du Code de l'Urbanisme, rappeler dans les dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE – UI 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) Eau

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

Sur le réseau gravitaire, la pression varie de 4.5 bars à moins de 1 bar dans les secteurs dont l'altitude est supérieure à 30 m..

LES GARANTIES DE PRESSION

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

LA DEFENSE INCENDIE

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

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

B) Assainissement

Les règles régissant les raccordements aux réseaux Eaux Usées et Eaux pluviales devront être conformes aux:

- Code de la Santé publique (Art L1331-1 et suivant).
- Règlement sanitaire départemental (articles 44 et 45).
- Spécifications techniques concernant la conception et l'exécution des voies et réseaux urbains de la Ville de Saint-Malo.(Conseil Municipal du 08/12/2000)
- Règlement d'assainissement de la Ville de Saint-Malo.
- Arrêté Ministériel du 22/12/94 (raccordements en séparatifs)
- Schéma d'assainissement (Conseil Municipal 6/5/91)
- Périmètre d'agglomération (Conseil Municipal 7/11/97)
- Zonage Assainissement (Conseil Municipal 04/11/2004)

Toutes les constructions dont les eaux usées sont domestiques ou assimilées doivent impérativement être raccordées, sans stagnation, au réseau d'assainissement collectif.

Le raccordement des immeubles d'habitation et assimilés aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques est établi sous la voie publique, à laquelle ces immeubles ont accès directement ou par l'intermédiaire des voies privées ou de servitudes de passage.

Sur l'ensemble du territoire communal la séparation des eaux usées et des eaux pluviales au niveau de chaque parcelle est obligatoire pour toutes les constructions neuves. De même la mise en séparatif des constructions après restructurations des réseaux sous le domaine public ou privé est obligatoire.

Les habitations qui possèdent un plancher situé à un niveau inférieur aux voiries publiques ou privées devront mettre en place un dispositif les protégeant contre le reflux des eaux d'égout (eaux usées et/ou pluviales).

C) Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc..) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour les opérations importantes. Eventuellement, les câbles peuvent être suspendus aux façades des immeubles. Ces prescriptions ne sont pas imposées en cas de simples poses ou renforcement de câbles électriques, téléphoniques ou de télédistribution en dehors de toute demande d'autorisation de lotir ou de construire.

Les travaux de renforcement de réseaux de distribution électrique existant peuvent être réalisés sur le même type de réseaux (aérien ou souterrain). Toutefois, selon l'importance des travaux de renforcement (remplacement des supports sur une distance assez importante) et si la continuité de la ligne le permet, les travaux de renforcement de lignes aériennes doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE – UI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Non réglementée

ARTICLE - UI 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

1) Les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent qu'aux constructions principales. Les constructions annexes peuvent être implantées en retrait.

2) Sur les unités foncières dont le front de rue non bâti est riverain d'une voie publique, les constructions doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 4 mètres, soit être édifiées à l'alignement, soit s'aligner

sur les constructions existant sur l'unité foncière, soit s'aligner sur les constructions existant sur les unités foncières contiguës. (voir schéma en annexe documentaire)

3 Les surplombs et saillies doivent respecter le règlement de voirie.

4 Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 5 % maximum et une longueur de 4 mètres, sauf en cas d'impossibilité due à la topographie des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée (voir schéma en annexe documentaire)

ARTICLE – UI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

A) Par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

L'implantation peut se faire soit en limite séparative, soit à toute autre distance sous réserve de respecter les autres dispositions du présent règlement.

B) Par rapport aux limites des voies privées.

1) Les règles d'implantation par rapport aux voies privées ne s'appliquent qu'aux constructions principales. Les constructions annexes peuvent être implantées en retrait.

2) Sur les unités foncières dont le front de rue non bâti est riverain d'une voie privée, les constructions doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 4 mètres, soit être édifiées à la limite de la voie privée, soit s'aligner sur les constructions existante sur l'unité foncière, soit s'aligner sur les constructions existant sur les unités foncières contiguës. (voir schéma en annexe documentaire)

3) Les surplombs et saillies doivent respecter le règlement de voirie.

4) Pour les garages en sous sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 5% maximum et une longueur de 4 mètres, sauf en cas d'impossibilité due à la topographie des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préserver(voir schéma en annexe documentaire)

ARTICLE - UI 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE - UI 9 – EMPRISE AU SOL

(voir les schémas en annexe documentaire)

I – DEFINITION

1) Principe

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

2) Toutefois, ne sont pas pris en compte:

- les terrasses non couvertes, de plain pied avec le rez de chaussée et non constitutives de surface hors œuvre brute.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0.60 mètre par rapport au niveau naturel,
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à 100%.

Les saillies traditionnelles et balcons peuvent s'inscrire hors de ces emprises.

ARTICLE - UI 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Harmonie volumétrique

(voir schéma en annexe documentaire)

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

2) Lorsqu'un front bâti sur une voie ou une section de voie présentent des hauteurs de façade et une hauteur maximale droite non homogènes, toute construction nouvelle, extension ou modification du bâti existant doit être réalisée soit en respectant la hauteur moyenne des bâtis immédiatement mitoyen, le long de la voie considérée, soit en respectant une différence de hauteur minimale droite et une différence de hauteur minimale au faîtage de 3 mètres par rapport à ces bâtis mitoyens.

ARTICLE - UI 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS, PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

I - PRINCIPE GENERAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ((article R.111.21 du Code de l'Urbanisme).

II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

A) Élément bâti existant

Dans le cadre d'un" élément bâti existant:

1) Sont interdites:

a) Les modifications et suppressions:

- du rythme entre pleins et vides,
- des dimensions, formes et position des percements,
- de la hiérarchie des niveaux de la façades et de sa ponctuation par la modénature,
- des éléments en saillie ou en retrait.

b) La suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.

2) Les menuiseries ou ferronneries qui ne peuvent être restaurées doivent être remplacées dans le respect des dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine ou de ceux existant à proximité sur des constructions de même type ou de même époque que ledit élément.

3) Les matériaux des façades, toiture et dispositifs en saillies visibles du domaine public doivent être identiques aux matériaux d'origine ou être de forme, d'aspect et de dimensions similaires à ceux du matériau d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle. Les travaux de ravalement de façade devront être effectués selon des techniques non agressives qui respectent l'aspect, les dimensions et les méthodes de mise en œuvre des matériaux d'origine.

4) Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liées à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture.

5) En cas d'impossibilité d'installation de volets battants, les volets roulants doivent :

- a) soit être intégrés au linteau intérieur dans le respect des proportions et de la composition d'origine de la menuiserie,
- b) soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

6) Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

7) Le choix des couleurs des enduits et peintures doit:

- a) prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément,
- b) être en harmonie avec les façades contiguës,
- c) permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

8) Les extensions éventuelles de ce patrimoine sont réalisées avec les mêmes principes de composition architecturale et de matériaux.

B) Constructions nouvelles

Les propriétés, voies et espaces publics du secteur UI, peuvent faire l'objet d'extension du bâti existant, de constructions nouvelles, sous réserve des dispositions suivantes,

1) Implantations

- Les implantations devront se faire en cohérence avec l'environnement bâti existant,
- La perspective des bâtiments existants et sa perception visuelle seront conservées depuis le domaine public et les axes de composition de la propriété.
 - Les espaces d'agrément principaux qui constituent la propriété seront conservés

2) Volumes et hauteurs

- Les volumes et hauteurs des bâtiments doivent rester en harmonie avec le bâti existant sur les propriétés et respecter le gabarit général de la construction ou du tissu environnant, de façon à créer une suite homogène de constructions.
- La hauteur maximum au faîtage et à l'égout des surélévations seront voisines (+ ou - 0,66m) des bâtis environnants. Tout projet de construction devra être présenté accompagné des élévations des bâtiments existants de part et d'autre.

3) Façades

Composition

La composition des façades s'inspirera des rythmes de la proportion des pleins et vides des constructions de référence repérées sur la propriété.

Les verticales domineront dans le rythme des façades.

Les pleins prédomineront sur les vides.

Les percements seront de proportions rectangulaires et verticales.

Lorsqu'une ouverture large est souhaitée, elle sera obtenue par deux baies jumelées.

La modénature de façades doit être la plus simple et la plus sobre possible.

Ravalement

L'unité d'aspect ou de matériaux sera toujours recherchée.

Les matériaux seront mis en œuvre selon leur propre spécificité, ce qui exclut toute forme d'imitation; tel que faux bois, fausse pierre etc..

Une surélévation en matériaux destinés à être enduits ne peut être admise que dans la mesure où l'ensemble du bâtiment peut être lui-même enduit.

Les enduits seront teintés dans la masse. Les peintures sur enduits sont proscrites.

La mise en couleur des façades sera clairement définie lors de la demande de permis de construire. Le projet sera étudié en harmonie avec les couleurs de l'environnement proche.

4) Percements

Ouvertures

Les rythmes, les proportions, l'ordonnement des percements s'inspireront dans leur composition des façades des immeubles protégés.

Les dimensions de références sont celles des percements existants, et pour des pièces de même nature.

Menuiserie

Les menuiseries seront réalisées en bois (ou matériaux présentant les mêmes qualités de mouluration et possibilités de teinte). Leur dessin doit rester simple.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit à l'intérieur ou intégré au linteau.

Les mises en peinture devront faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès des services compétents des administrations concernées qui ne donneront leur accord que sur présentation d'échantillons.

5) Couvertures

Les volumes de toitures et leurs pentes constituent des ensembles homogènes avec celles des immeubles existants.

Des tolérances ponctuelles et adaptations de pentes peuvent être admises:

- pour des ouvrages annexes de moins de 20m²
- pour des surfaces mineures de couverture (terrassons, lucarne) de moins de 10m²

Matériau

Le matériau de couverture est l'ardoise de schiste naturel et éventuellement le zinc ou le cuivre pour les rampants inférieurs à 30°.

Les matériaux verriers sont autorisés pour vérandas et verrières.

Lucarnes et châssis de toit

Les lucarnes participent au rythme et à l'ordonnancement des façades.

6) Antennes et paraboles

Les antennes de TV et paraboles sont proscrites en façade : elles doivent être situées en toiture et doivent être aussi peu visible que possible du domaine public.

Les paraboles doivent, en outre, tant par le choix des matériaux que de la couleur s'intégrer au mieux au bâti.

Pour les groupes d'habitation ou les bâtiments collectifs, toutes les mesures nécessaires devront être prises afin de privilégier une antenne collective.

ARTICLE - UI 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

(Voir annexe documentaire)

I – DISPOSITIONS GENERALES

1) Conditions générales de réalisation

Les projets nécessitant un changement de destination ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L 421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent (article L 421-3 alinéa 6 du Code de l'Urbanisme.)

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

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

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

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

Au-delà de 1 000m², les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

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

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

2) Tailles des places

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2.30 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

3) Accessibilité pour les personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756 et 99-757 et l'arrêté du 31 août 1999 (relatifs à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et personnes à mobilité réduite).

II – NORMES

A) Constructions nouvelles, reconstructions (sauf sinistres) et transformations de surface brute en surface nette en matière de logement

1) Maisons individuelles

- deux places de stationnement par logement,
- aucune exigence de places pour les visiteurs.

2) Immeubles collectifs (sauf le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat) et chambres indépendantes.

- une place de stationnement par logement ou chambre créé.
- une place supplémentaire par tranche complète de 150 m² de SHON créée. Pour les opérations de 15 logements et plus, une place par tranche complète de 5 logements sera à l'usage exclusif des visiteurs et devra rester dans le patrimoine de la copropriété.

Au minimum, un emplacement par logement ou chambre indépendante doit être couvert.

3) Foyers résidences

Pour les foyers-résidences d'étudiants, de personnes âgées, d'handicapés, de jeunes travailleurs, pour les hôtels sociaux et résidences sociales hébergeant provisoirement des personnes ou familles en rupture temporaire de logement, il doit être créé au minimum :

- une place pour deux chambres, studios ou logements.

4) Logement social (logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat)

Par la seule application des articles L 421-3 alinéa 9, L 421-3 alinéa 10, R 111-4 alinéa 6 et R 111-4 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme :

a) Nonobstant toute disposition du PLU, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

b) L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette dans la limite d'un plafond de 50 % de la SHON existant avant le commencement des travaux.

La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.

5) Dispositions communes aux immeubles collectifs et foyers-résidences

Il doit être créé dans les immeubles collectifs de logements et foyers-résidences, un ou des locaux aménagés pour le stationnement des vélos des résidents, des visiteurs et du personnel, à raison de 1.50 m² par logement.

B) Constructions nouvelles, reconstructions (sauf sinistres) et transformations de surface brute en surface nette en matière d'activités

Il doit être créé pour tous les usages suivants, un ou des locaux aménagés pour le stationnement des deux-roues du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.

① Pour les activités industrielles et artisanales

Il doit être créé au minimum :

Une place de stationnement par tranche complète de 80 m² de la surface hors œuvre nette créée de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface hors œuvre si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 250 m². A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

② Pour les commerces, bureaux et services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé, sauf les hôtels)

Les places de stationnement exigées sont à l'usage des employés et des visiteurs.

Il doit être créé au minimum :

a) Pour les constructions à usage de bureau

Une place affectée au stationnement par tranche complète de 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette créée de l'immeuble plus une place supplémentaire par tranche complète de 150 m² de plancher hors œuvre nette à créer.

Cette place supplémentaire sera à l'usage exclusif des visiteurs et devra faire l'objet en cas de copropriété, d'un maintien dans la copropriété.

b) Pour les établissements commerciaux

▪ Commerces courants : pour les commerces d'au moins 100 m² de surface hors œuvre nette à usage commercial (vente et réserves) une place par tranche complète de 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette à usage commercial au-delà de 100 m². Pour un projet regroupant plusieurs cellules commerciales, cette règle s'applique à chacune des cellules commerciales individuellement.

Pour les commerces de plus de 300 m² de SHON à usage commercial, une zone de chargement, de déchargement, de manutention adaptée aux besoins de l'établissement doit être créée.

c) Cumulativement s'ajoutent, par la seule application de l'article L 421-3 alinéas 11, 12 et 13 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs suivants :

- Nonobstant toute disposition contraire du règlement du PLU, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

- Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

- Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

▪ Hôtels et restaurants

Une place de stationnement pour deux chambres plus une place par tranche complète de 150 m² de surface hors œuvre nette créée.

▪ Restaurants

Pour les restaurants d'au moins 100 m² de surface hors œuvre nette de salle de restaurant, une place de stationnement par tranche complète de 10 m² de salles de restaurant au-delà de 100 m² de SHON.

Une zone de dépose des clients et des marchandises doit être créée pour les hôtels de plus de 50 chambres.

Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

③ Pour les entrepôts et remises

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

④ Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public

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

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

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

C) Création de niveaux supplémentaires internes ou modification de volume (extension, surélévation)

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

2) Toutefois sont dispensées de places :

- a) pour l'habitat, les extensions et surélévations qui n'entraînent pas d'augmentation du nombre de logements.
- b) pour les autres usages :
 - la création de surface hors œuvre nette inférieure à 20 m².

D) Tous travaux

Tous travaux (augmentation de SHON, transformation de surface brute en surface nette), supprimant un stationnement doivent entraîner l'obligation de recréer un nombre de places équivalent, dans la mesure où du fait de cette suppression le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.

III – MODES DE REALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

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

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

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

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

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

ARTICLE - UI 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Les sols

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

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

Un calepin d'appareil est dessiné pour :

- assurer la continuité des espaces,
- évoquer les formes antérieures (alignements par exemple),
- intégrer le mobilier et les plantations,
- assimiler les accidents de surface en résolvant les variations géométriques du sol.

Les pavages anciens sont, dans toute la mesure du possible, conservés ou restaurés. Il en est de même de tous les accessoires anciens du paysage (bornes, etc).

Toute découverte de pavage, dallage, mosaïque, etc. ancien non répertoriée est immédiatement signalée aux services compétents d'archéologie et d'architecture qui décideront des mesures à adopter.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL – ARTICLE UI 14

ARTICLE - UI 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 1 à 13 du présent règlement.

Chapitre IV

Dispositions applicables à la Zone UE

Dispositions générales

- Sont également applicables les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement.
- L'annexe documentaire complète le présent règlement.

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, de densité moyenne ou faible, à dominante d'habitat, pouvant comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales, des équipements publics, compatible avec un environnement urbain.

La zone UE comprend:

Les secteurs UEa sont des secteurs structurants de la Ville, hors des centres existants et de forte densité. Il s'agit des secteurs de la Caserne de Rocabay, de l'Avenue de la Marne et de la rue de Triquerville. Ils sont constitués principalement d'immeubles collectifs et disposent d'espaces libres privatifs.

Les secteurs UEc sont des secteurs d'habitat collectif de densité moyenne et qui disposent de vastes espaces libres ou verts (Quartier de la Découverte, Périmètre de Paramé....)

Les secteurs UEd sont des secteurs d'habitat semi- pavillonnaire et de petits collectifs de densité moyenne.

Les secteurs UEe sont des secteurs pavillonnaires permettant des petits collectifs compatibles avec les pavillons de densité moyenne.

Les secteurs UEf sont des secteurs de type pavillonnaire de faible densité.

- Des secteurs à protéger au titre de l'article L123-1-7 peuvent se superposer à ces zones.
- Des secteurs "Périmètre de lotissement" peuvent se superposer à ces zones.

RAPPELS

Outre les constructions, sont soumises à déclaration ou à autorisation:

1. L'édification des clôtures, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers, conformément aux articles L 442.2 et R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions, conformément à l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme.

Toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, ou ensemble bâti, identifié aux documents réglementaires comme devant être protégé au titre de l'article L 123.1.7 doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément au d) de l'article L 430.1.

4. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes de défrichements sont obligatoires dans ces espaces boisés classés.

5. Toute destruction partielle ou totale d'un élément de paysage, ou espace d'intérêt paysager, localisé aux documents réglementaires comme devant être protégé au titre de l'article L 123.1.7 doit préalablement faire l'objet d'une déclaration au titre des installations et travaux divers, conformément à l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
Articles UE. 1 et UE.2

ARTICLE - UE.1 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.

I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE

Sont interdits :

- 1) Les types d'occupation ou d'utilisations du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
- 2) Les installations classées entraînant un périmètre de protection,
- 3) Les affouillements, exhaussements des sols, dépôt de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone. Les exhaussements et terrassements liés aux constructions doivent être explicitement prévus dans un permis de construire ou une déclaration de travaux.

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTISSEMENTS DONT LES REGLES ONT ETE MAINTENUES

Des règles plus contraignantes peuvent figurer dans les règlements des lotissements dont les règles ont été maintenues.

ARTICLE - UE.2 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après:

1. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
2. Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'activités, dès lors que leur nature, leur importance ou leur aspect soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage. Les établissements industriels ou commerciaux, les entrepôts, sous réserve que la gêne qu'ils apportent ou les mouvements de circulation qu'ils suscitent, restent compatibles avec le milieu environnant.
3. Les installations classées non visées à l'article UE 1, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
4. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre nonobstant les dispositions des articles 6 à 13 de la zone UE.

En outre:

5. Dans les lotissements dont les règles sont maintenues, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone UE sous réserve du respect des dispositions définies dans les documents "réglementaires" du lotissement considéré.

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS ET IMMEUBLES FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L 123.1.7

Sont autorisés:

- 1) Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123.1.7 dès lors qu'ils peuvent être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques culturelles ou historiques desdits bâtiments
- 2) Les travaux d'aménagement ou constructions nouvelles dans les îlots faisant l'objet d'une prescription au titre de l'article L 123.1.7 dès lors qu'ils peuvent être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques culturelles ou

historiques desdits îlots ou qu'ils ne portent pas atteinte à la perception générale de cet îlot ou qu'ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet îlot.

III –DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS GREVES D'UNE SERVITUDE D'ATTENTE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME (recodifié suite à l'ordonnance du 23 septembre 2015 (pour sa partie législative) et au décret du 28 décembre 2015 (pour sa partie réglementaire))

Sont autorisés (dans les périmètres d'attente délimités au plan de zonage) :

1. Les constructions ou les installations, dès lors que leur surface de plancher est inférieure ou égale à 20 m².
2. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension limitée des constructions existantes. En cas d'extension, la surface de plancher autorisée est limitée à 20 m².

Ces dispositions sont applicables dans un délai de 5 ans maximum suivant l'instauration du périmètre d'attente, dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement d'ensemble sur le(s) secteur(s) concerné(s).

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
Articles UE 3 à UE 13

**ARTICLE - UE 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES,
ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Conformément à l'article R. 421-15 du Code de l'Urbanisme, lorsque la délivrance du permis de construire a pour effet la création ou la modification d'un accès à une voie publique, l'autorité ou le service chargé de l'instruction de la demande consulte l'autorité ou le service gestionnaire de cette voie.

I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE

A) Accès

1) Définition

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

2) Configuration

- a)** Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants:
- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction;
 - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...);
 - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
 - Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
 - Le stationnement existant sur la voie de desserte.
 - Le règlement de voirie de la Ville de Saint-Malo.
- b)** Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil relatif aux terrains enclavés(reproduit en annexe documentaire). L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.
- c)** Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères, etc. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R 111 - 4 du Code de l'Urbanisme, rappeler dans les dispositions générales du présent règlement.

B) Voies d'accès et de desserte

- 1) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.

Les dispositions techniques régissant le classement éventuel dans le domaine public communal sont fixées par le règlement de voirie de la Ville de Saint-Malo.

2) Le schéma de la voirie, partie intégrante des espaces extérieurs de toute opération, doit être structuré. Il présente, inclus dans l'unité foncière considérée, un ensemble de voies hiérarchisées dont le dimensionnement est adapté à la polyvalence des fonctions et usages à assurer. Aucune voie automobile nouvelle d'intérêt privé, ne doit avoir une emprise inférieure à 4 mètres. De même, aucune voie automobile nouvelle d'intérêt public, notamment en raison de ses fonctions urbaines, ne peut avoir une emprise inférieure à 7 mètres.

3) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Lorsque l'impasse est située en limite du périmètre urbanisable, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

4) Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS ET IMMEUBLES FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L 123 1.7

Les voies publiques et privées faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123.1.7 ne peuvent faire l'objet d'aucun élargissement ou d'aucune modification sauf s'ils ne portent pas atteinte à la préservation des caractéristiques culturelles ou historiques des dits- îlots.

ARTICLE – UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) Eau

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

Sur le réseau gravitaire, la pression varie de 4.5 bars à moins de 1 bar dans les secteurs dont l'altitude est supérieure à 30 m..

LES GARANTIES DE PRESSION

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

LA DEFENSE INCENDIE

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

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

B) Assainissement

Les règles régissant les raccordements aux Eaux Usées et Eaux Pluviales devront être conformes aux :

- * Code de la Santé Publique (art.L1331-1 et suivants)
- * Règlement sanitaire départemental (articles 44 et 45)
- * Spécifications techniques concernant la conception et l'exécution des voies et réseaux urbains de la ville de Saint-Malo (CM du 08/12/2000).
- * Règlement d'assainissement de la Ville de Saint-Malo
- * Arrêté ministériel du 22/12/1994 (raccordements en séparatifs)
- * Schéma d'assainissement (CM 06/05/1991)
- * Périmètre d'agglomération (CM 07/11/1997)
- * Zonage d'assainissement (CM 04/11/2004)

Toutes les constructions dont les eaux usées sont domestiques ou assimilées doivent impérativement être raccordées, sans stagnation, au réseau d'assainissement collectif.

Le raccordement des immeubles d'habitation et assimilés aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques est établi sous la voie publique, à laquelle ces immeubles ont accès directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage.

Sur l'ensemble du territoire communal, la séparation des eaux usées et des eaux pluviales au niveau de chaque parcelle, est obligatoire pour toutes les constructions neuves. De même, la mise en séparatif des constructions après restructuration des réseaux sous le domaine public ou privé est obligatoire.

Les habitants qui possèdent un plancher situé à un niveau inférieur aux voiries publiques ou privées devront mettre en place un dispositif les protégeant contre le reflux des eaux d'égout (eaux usées et/ou pluviales)

1) Eaux usées domestiques

Zone d'assainissement collectif située à l'intérieur du périmètre d'agglomération (CM 07/11/1997)

L'ensemble des constructions situées dans ce périmètre doit être raccordé selon les dispositions citées ci-avant.

2) Eaux usées non domestiques ou industrielles

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

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

3) Eaux pluviales

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

Dans tous les cas, les rejets devront satisfaire aux :

*Prescriptions des décrets n°93-742, n°93-743 du 23 mars 1993 et n°99-736 du 27 août 1999 issus de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

* L'article 9 de l'arrêté du 2 février 1998, cas des ICPE (Lorsque le ruissellement des eaux pluviales sur des toitures, aires de stockage, voies de circulation, aires de stationnement et autres surfaces imperméables est susceptible de présenter un risque particulier d'entraînement de pollution par lessivage des toitures, sols, aires de stockage, etc. ou si le milieu naturel est particulièrement sensible, un réseau de collecte des eaux pluviales est aménagé et raccordé à un (ou plusieurs) bassin (s) de confinement capable (s) de recueillir le premier flot des eaux pluviales.

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

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

Les prescriptions pourront être:

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

Sont concernés par ce qui précède:

- Toutes les opérations dont la surface totale est supérieure à 1 500 m² dans le cas d'habitations collectives. (Voirie et parking compris)
- Tous les cas d'extension modifiant le régime des eaux : opérations augmentant la surface imperméabilisée existante de plus de 20%, parking et voirie compris, pour les opérations intéressant une surface imperméabilisée de plus de 1 500 m².
- Tous les parkings de plus de 100 emplacements.

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

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

4). Eaux de drainage

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

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

C) Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc..) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour les opérations importantes. Eventuellement, les câbles peuvent être suspendus aux façades des immeubles. Ces prescriptions ne sont pas imposées en cas de simples poses ou renforcement de câbles électriques, téléphoniques ou de télédistribution en dehors de toute demande d'autorisation de lotir ou de construire.

Les travaux de renforcement de réseaux de distribution électrique existant peuvent être réalisés sur le même type de réseaux (aérien ou souterrain). Toutefois, selon l'importance des travaux de renforcement (remplacement des supports sur une distance assez importante) et si la continuité de la ligne le permet, les travaux de renforcement de lignes aériennes doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE - UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Non réglementée

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS (PARTIES GRISEES) FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L 123.1.7

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

III - DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTISSEMENTS DONT LES REGLES ONT ETE MAINTENUES

Les constructions réalisées à l'intérieur des périmètres de lotissement dont les règles ont été maintenues doivent respecter en outre les règles propres au lotissement.

ARTICLE - UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

1) Les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent qu'aux constructions principales. Les constructions annexes, bow windows, balcons... peuvent être implantées différemment.

2) Les constructions doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 4 mètres, soit s'aligner sur les constructions existant sur l'unité foncière, soit s'aligner sur les constructions existant sur les unités foncières contiguës (voir schéma en annexe documentaire), soit être en retrait des constructions existantes sur les unités foncières contiguës.

Toutefois un recul de plus de 5 mètres ne pourra pas être imposé.

3) Les surplombs et saillies doivent respecter le règlement de voirie.

4) Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 5 % maximum et une longueur de 4 mètres, sauf en cas d'impossibilité due à la topographie des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée (voir schéma en annexe documentaire)

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS ET IMMEUBLES FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L 123.1.7

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un "élément de patrimoine à protéger" doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé par la construction de "l'élément de patrimoine à protéger" la plus proche ou par l'ensemble de l'élément de patrimoine à protéger" sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain et paysager environnant.

III - DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTISSEMENTS DONT LES REGLES ONT ETE MAINTENUES

Les constructions réalisées à l'intérieur des périmètres de lotissement dont les règles ont été maintenues doivent respecter en outre les règles propres au lotissement.

ARTICLE – UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

(voir les schémas en annexe documentaire)

I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

A) Pour les constructions nouvelles et reconstructions

1 – A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur à partir de l'alignement (ou, pour les voies privées, de la limite effective de la voie) ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement 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 mètres est comptée à partir de la ligne de retrait des constructions imposée par la marge de recul.

Toutefois, et sous réserve de l'application du présent règlement, sont autorisées d'autres règles :

- **pour un projet d'ensemble.** Dans ce cas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent que par rapport aux limites séparatives externes de l'unité foncière
Pour les limites séparatives internes à l'unité foncière les règles d'implantation sont libres ou peuvent être définies par le projet d'ensemble
- Si le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire, il doit respecter par rapport à cette limite un recul d'au moins 3 mètres

2 – Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, d'une façon générale ainsi qu'à l'extérieur de la bande de 20 m de profondeur précédemment définie par rapport aux limites latérales, les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit avec un recul d'au moins 4 mètres de toutes les limites séparatives.

Toutefois, les annexes pourront déroger à cette règle et être implantées avec un recul de 1 mètre de toutes les limites séparatives, en cas de haie ou clôture existante nécessitant un entretien.

B) Pour les extensions à l'intérieur et à l'extérieur de la bande de 20 mètres de profondeur

Les extensions sont soumises aux dispositions des paragraphes 1 et 2, à l'exception des cas ci-après:

Les extensions de bâtiments implantés à moins de 3 ou 4 mètres de la 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.

3 – Par rapport aux limites de voies privées

1. Les règles d'implantation par rapport aux voies privées ne s'appliquent qu'aux constructions principales. Les constructions annexes peuvent être implantées en retrait.
2. Sur les unités foncières dont le front de rue non bâti est riverain d'une voie privée sur une longueur inférieure à 20 mètres, les constructions doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 4 mètres, soit être édifiées à la limite de la voie privée, soit s'aligner sur les constructions existantes sur l'unité foncière, soit s'aligner sur les constructions existantes sur les unités foncières contiguës (voir schéma en annexe documentaire).
3. Sur les unités foncières dont le front de rue non bâti est riverain d'une voie privée sur une longueur égale ou supérieure à 20 mètres, les constructions doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 4 mètres, soit être édifiées à la limite de la voie privée, soit être édifiées en retrait de la limite de la voie privée.
- Ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant (voir schéma en annexe documentaire)
4. Les surplombs et saillies doivent respecter le règlement de la voirie
5. Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou, avec une pente de 5% maximum et une longueur de 4 mètres, sauf en cas d'impossibilité due à la topographie des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée (voir schéma en annexe documentaire).

C) Pour les travaux sur les immeubles existants

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

1) pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions.

2) pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS DONT LES REGLES ONT ETE MAINTENUES

Les constructions réalisées à l'intérieur des périmètres de lotissements dont les règles ont été maintenues doivent respecter en outre les règles propres au lotissement.

ARTICLE - UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE - UE 9 – EMPRISE AU SOL

(voir les schémas en annexe documentaire)

I – DEFINITION

1) Principe

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

2) Toutefois, ne sont pas pris en compte:

- les terrasses non couvertes, de plain pied avec le rez de chaussée et non constitutives de surface hors œuvre brute.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0.60 mètre par rapport au niveau naturel,
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à :

- 60% en Zone UEa
- 50% en Zone UE c
- 50% en Zone UEd
- 50% en Zone UEe
- 20% en Zone UEf

Toutefois, hors projet de construction neuve, la surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à 85% pour les unités foncières d'une superficie inférieure ou égale à 200 m².

Les saillies traditionnelles et balcons peuvent s'inscrire hors de ces emprises.

III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS DONT LES REGLES ONT ETE MAINTENUES

Les constructions réalisées à l'intérieur des périmètres de lotissements dont les règles ont été maintenues doivent respecter en outre les règles propres au lotissement.

ARTICLE - UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

A) 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.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les lucarnes, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

- Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 20 mètres de longueur.

- Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 12 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

- Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

- Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 45° à partir des façades sur rue et arrière.

B) Hauteur des constructions par rapport aux limites parcellaires (voir les schémas en annexe documentaire)

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

A l'intérieur de la bande de 20 mètres de profondeur 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.

Dans ce cas, la hauteur de la construction sera au maximum celle de la construction existante si celle-ci est supérieure à la règle définie ci-dessus.

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

A l'extérieur de la bande de 20 mètres de profondeur et en limite de fond de parcelle, la hauteur de tout bâtiment à construire 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, ou doivent satisfaire aux dispositions ci-après :

- A l'intérieur d'une bande de 4 mètres par rapport aux limites de fonds de parcelles ou par rapport aux limites latérales à l'extérieur de la bande des 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être autorisées que si leur hauteur n'excède pas 2.60 mètres au droit de la limite. Dans ce cas, leur hauteur doit être telle que tout point du bâtiment doit s'inscrire dans un volume à 45 ° à partir des façades réalisées en limite. Cette hauteur peut être majorée de 50 cm pour toutes les constructions s'inscrivant dans le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine (PPRSM).

- De plus, à l'intérieur de cette bande de 4 mètres, la hauteur des constructions n'excédera pas 4 mètres. Cette hauteur peut être majorée de 50 cm pour toutes les constructions s'inscrivant dans le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine (PPRSM). Des adaptations à la règle B-2) pourront être accordées pour des considérations d'ordre technique ou architecturale et notamment en cas de constructions mitoyennes existantes sur la propriété contiguë ne respectant cette règle ou pour la modification de constructions existantes sous réserve de ne pas engendrer de gêne excessive pour les propriétés riveraines. Dans ce cas, la hauteur autorisée sera au maximum celle de la construction existante si celle-ci dépasse la règle définie ci-dessus.

3) Opérations d'ensemble.

Des implantations autres que celles définies aux articles B.1 et B.2 ci-dessus seront possible lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots. Dans ce cas les règles B.1 et B.2 ne s'appliquent que par rapport aux limites externes de l'unité foncière.

Pour les limites parcellaires internes de l'opération d'ensemble, la hauteur doit respecter les dispositions des paragraphes A) et C) du présent règlement.

C) – Hauteur absolue

1) Définition

- **Hauteur maximale droite.** Il s'agit de la hauteur de tous les plans de façades qui se mesure:
 - à partir du **niveau du sol de la voie** à l'alignement à l'aplomb des constructions réalisées à l'alignement.
 - à partir du **terrain naturel** à l'aplomb de la construction pour les pignons, les façades arrières et façades principales lorsqu'elles ne sont pas à l'alignement.

Lorsque les voies ou les terrains sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 mètres de long et la côte de hauteur de chaque section, est prise au point médium de chacune d'elles.

- **Hauteur maximale de la construction**

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

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

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

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

2) Règles de hauteur maximale

Secteurs	UEa	UEc	UEd	UEe	UEf
hauteur maximale droite des façades	18 m	12 m	9 m	6m	6 m
hauteur maximale de la construction	23 m	17 m	14 m	11m	11 m

Pour des motifs d'architecture ou de composition urbaine, une variation de la hauteur maximale droite des façades et de la hauteur maximale de la construction peut être autorisée ou imposée dans la limite d'1 mètre pour:

- surélever une construction entre deux bâtiments existants,
- accoler une construction à un bâtiment existant dont la hauteur dépasse le maximum.

Pour permettre la mise en valeur d'un élément ou ensemble de bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.7. du Code de l'Urbanisme situé sur le terrain ou sur un terrain contigu, une hauteur moindre des façades et constructions peut être imposée, afin d'assurer une transition avec ledit élément ou ensemble.

Exceptions

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

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

c) Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants. Ce dépassement par rapport aux hauteurs réglementaires est limité à 3 mètres.

d) Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment. Ce dépassement par rapport aux hauteurs réglementaires est limité à 3 mètres.

e) Dans les secteurs UEd et UEc, pour les parcelles supérieures à 3000m², il sera autorisé que la moitié de l'emprise du programme ait une hauteur maximale droite supplémentaire de 3 mètres et une hauteur supplémentaire au faîtage de 3 mètres.

D) – Harmonie volumétrique

(voir schéma en annexe documentaire)

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

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

- Par exception, lorsque le bâtiment contigu est un garage, la hauteur de référence est celle du bâti principal le plus proche, sur la propriété contiguë

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS ET IMMEUBLES FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L.123.1.7

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un "élément du patrimoine à protéger" doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec" l'élément du patrimoine à protéger".

La hauteur à l'égout des toitures d'un "élément de patrimoine architectural à protéger" ne peut être modifié

La hauteur au faîtage d'un "élément de patrimoine architectural à protéger" ne peut être modifié.

III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX BÂTIMENTS DONT LES REGLES ONT ETE MAINTENUES

Les constructions réalisées à l'intérieur des périmètres de lotissements dont les règles ont été maintenues doivent respecter en outre les règles propres au lotissement.

ARTICLE - UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS, PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

I - PRINCIPE GENERAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ((article R.111.21 du Code de l'Urbanisme).

II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

1) Volume des constructions

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

2) Choix des matériaux et traitements des façades

a) Choix des matériaux

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

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

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

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

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

b) Traitement des façades

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

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

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

Les "opérations groupées" telles que définies en annexe documentaire, doivent se caractériser par une unité de composition.

c) Traitement des toitures

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

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

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

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti.

Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

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

3) Traitement des éléments techniques et des constructions annexes

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions du paragraphe 2) ci-dessus.

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visible que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est réalisé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe l'œil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant l'objectif.

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

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

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils seront, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. A défaut, ils seront, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50mètre.

4) Traitement des clôtures

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

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

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

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

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

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

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

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

b) Traitement des clôtures en limites séparatives

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

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

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

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

5) Traitement des aires de stationnement

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

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

III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS ET IMMEUBLES FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L.123.1.7

A) Élément bâti (immeuble)

Dans le cadre d'un "élément bâti à protéger" au titre de l'article L 123.1.7 à moins qu'il s'agisse de restituer une des composantes d'origine dudit élément:

1) Sont interdits:

a) Les modifications et suppressions:

- du rythme entre pleins et vides,
- des dimensions, formes et position des percements,
- de la hiérarchie des niveaux de la façades et de sa ponctuation par la modénature,
- des éléments en saillie ou en retrait.

b) La suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.

2) Les menuiseries ou ferronneries qui ne peuvent être restaurées doivent être remplacées dans le respect des dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine ou de ceux existant à proximité sur des constructions de même type ou de même époque que ledit élément.

3) Les matériaux des façades, toiture et dispositifs en saillies visibles du domaine public doivent être identiques aux matériaux d'origine ou être de forme, d'aspect et de dimensions similaires à ceux du matériau d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle. Les travaux de ravalement de façade devront être effectués selon des techniques non agressives qui respectent l'aspect, les dimensions et les méthodes de mise en œuvre des matériaux d'origine.

4) Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liées à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture.

5) En cas d'impossibilité d'installation de volets battants, les volets roulants doivent :

- c) soit être intégrés au linteau intérieur dans le respect des proportions et de la composition d'origine de la menuiserie,
- d) soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

6) Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

7) Le choix des couleurs des enduits et peintures doit:

- d) prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément,
- e) être en harmonie avec les façades contiguës,
- f) permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

8) Les extensions éventuelles de ce patrimoine sont réalisées avec les mêmes principes de composition architecturale et de matériaux.

B) Ilots faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123.1.7

Les propriétés, voies et espaces publics à protéger au titre de l'article L 123.1.7 peuvent faire l'objet d'extension du bâti existant, de constructions nouvelles, sous réserve des dispositions suivantes,

1) Implantations

- Les implantations devront se faire en cohérence avec l'environnement bâti protégé,
- La perspective des bâtiments existants et sa perception visuelle seront conservées depuis le domaine public et les axes de composition de la propriété.
- Les espaces d'agréments principaux qui constituent la propriété seront conservés

2) Parcellaire

- Tout projet de construction doit se faire sans entraîner un découpage du parcellaire primitif qui se traduirait par la constitution d'une parcelle nouvelle inférieure à 5 000 m².

3) Volumes et hauteurs

- Les volumes et hauteurs des bâtiments doivent rester en harmonie avec le bâti existant sur les propriétés et respecter le gabarit général de la construction ou du tissu environnant, de façon à créer une suite homogène de constructions.
 - La hauteur maximum au faîtage et à l'égout des surélévations seront voisines (+ ou - 0,66m) des bâtis environnants protégés.
- Tout projet de construction devra être présenté accompagné des élévations des bâtiments existants protégés de part ou d'autre.

4) Façades

Composition

La composition des façades s'inspirera des rythmes de la proportion des pleins et vides des constructions de référence repérées sur la propriété.

Les verticales domineront dans le rythme des façades.

Les pleins prédomineront sur les vides.

Les percements seront de proportions rectangulaires et verticales.

Lorsqu'une ouverture large est souhaitée, elle sera obtenue par deux baies jumelées.

La modénature de façades doit être la plus simple et la plus sobre possible.

Ravalement

L'unité d'aspect ou de matériaux sera toujours recherchée.

Les matériaux seront mis en œuvre selon leur propre spécificité, ce qui exclut toute forme d'imitation; tel que faux bois, fausse pierre etc..

Une surélévation en matériaux destinés à être enduits ne peut être admise que dans la mesure où l'ensemble du bâtiment peut être lui-même enduit.

Les enduits seront teintés dans la masse. Les peintures sur enduits sont proscrites.

La mise en couleur des façades sera clairement définie lors de la demande de permis de construire. Le projet sera étudié en harmonie avec les couleurs de l'environnement proche.

5) Percements

Ouvertures

Les rythmes, les proportions, l'ordonnement des percements s'inspireront dans leur composition des façades des immeubles protégés.

Les dimensions de références sont celles des percements existants, et pour des pièces de même nature.

Menuiserie

Les menuiseries seront réalisées en bois (ou matériaux présentant les mêmes qualités de mouluration et possibilités de teinte). Leur dessin doit rester simple.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit à l'intérieur ou intégré au linteau.

Les mises en peinture devront faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès des services compétents des administrations concernées qui ne donneront leur accord que sur présentation d'échantillons.

6) Couvertures

Les volumes de toitures et leurs pentes constituent des ensembles homogènes avec celles des immeubles protégés.

Des tolérances ponctuelles et adaptations de pentes peuvent être admises:

- pour des ouvrages annexes de moins de 20 m²
- pour des surfaces mineures de couverture (terrassons, lucarne) de moins de 10 m²

Matériau

Le matériau de couverture est l'ardoise de schiste naturel et éventuellement le zinc ou le cuivre pour les rampants inférieurs à 30°.

Les matériaux verriers sont autorisés pour vérandas et verrières.

Lucarnes et châssis de toit

Les lucarnes participent au rythme et à l'ordonnement des façades.

Elles prendront des proportions de lucarnes existantes pouvant servir de référence.

Les lucarnes à plusieurs ouvrants de fenêtres alignés, les chiens-assis, sont interdits.

ARTICLE - UE 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

(voir l'annexe documentaire)

I – DISPOSITIONS GENERALES

1) Conditions générales de réalisation

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L 421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent (article L 421-3 alinéa 6 du Code de l'Urbanisme.)

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

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

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

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

Au-delà de 1 000m², les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

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

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

2) Tailles des places

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2.30 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

3) Accessibilité pour les personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756 et 99-757 et l'arrêté du 31 août 1999 (relatifs à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et personnes à mobilité réduite).

II – NORMES

A) Constructions nouvelles, reconstructions (sauf sinistres) et transformations de surface brute en surface nette en matière de logement

1) Maisons individuelles

- deux places de stationnement par logement,
- aucune exigence de places pour les visiteurs.

2) Immeubles collectifs (sauf le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat) et chambres indépendantes.

- une place de stationnement par logement ou chambre créé.
- une place supplémentaire par tranche complète de 150 m² de SHON créée. Pour les opérations de 15 logements et plus, une place par tranche complète de 5 logements sera à l'usage exclusif des visiteurs et devra rester dans le patrimoine de la copropriété.

Au minimum, un emplacement par logement ou chambre indépendante doit être couvert.

3) Foyers résidences

Pour les foyers-résidences d'étudiants, de personnes âgées, d'handicapés, de jeunes travailleurs, pour les hôtels sociaux et résidences sociales hébergeant provisoirement des personnes ou familles en rupture temporaire de logement, il doit être créé au minimum :

- une place pour deux chambres, studios ou logements.

4) Logement social (logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat)

Par la seule application des articles L 421-3 alinéa 9, L 421-3 alinéa 10, R 111-4 alinéa 6 et R 111-4 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme :

a) Nonobstant toute disposition du PLU, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

b) L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette dans la limite d'un plafond de 50 % de la SHON existant avant le commencement des travaux.

La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.

5) Dispositions communes aux immeubles collectifs et foyers-résidences

Il doit être créé dans les immeubles collectifs de logements et foyers-résidences, un ou des locaux aménagés pour le stationnement des vélos des résidents, des visiteurs et du personnel, à raison de 1.50 m² par logement.

B) Constructions nouvelles, reconstructions (sauf sinistres) et transformations de surface brute en surface nette en matière d'activités

Il doit être créé pour tous les usages suivants, un ou des locaux aménagés pour le stationnement des deux-roues du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.

① Pour les activités industrielles et artisanales

Il doit être créé au minimum :

Une place de stationnement par tranche complète de 80 m² de la surface hors œuvre nette créée de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface hors œuvre si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 250 m². A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

② Pour les commerces, bureaux et services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé, sauf les hôtels)

Les places de stationnement exigées sont à l'usage des employés et des visiteurs.

Il doit être créé au minimum :

a) Pour les constructions à usage de bureau

Une place affectée au stationnement par tranche complète de 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette créée de l'immeuble plus une place supplémentaire par tranche complète de 150 m² de plancher hors œuvre nette à créer.

Cette place supplémentaire sera à l'usage exclusif des visiteurs et devra faire l'objet en cas de copropriété, d'un maintien dans la copropriété.

b) Pour les établissements commerciaux

▪ Commerces courants : pour les commerces d'au moins 100 m² de surface hors œuvre nette à usage commercial (vente et réserves) une place par tranche complète de 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette à usage commercial au-delà de 100 m². Pour un projet regroupant plusieurs cellules commerciales, cette règle s'applique à chacune des cellules commerciales individuellement.

Pour les commerces de plus de 300 m² de SHON à usage commercial, une zone de chargement, de déchargement, de manutention adaptée aux besoins de l'établissement doit être créée.

c) Cumulativement s'ajoutent, par la seule application de l'article L 421-3 alinéas 11, 12 et 13 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs suivants :

- Nonobstant toute disposition contraire du règlement du PLU, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

- Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

- Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

▪ Hôtels et restaurants

Une place de stationnement pour deux chambres plus une place par tranche complète de 150 m² de surface hors œuvre nette créée.

▪ Restaurants

Pour les restaurants d'au moins 100 m² de surface hors œuvre nette de salle de restaurant, une place de stationnement par tranche complète de 10 m² de salles de restaurant au-delà de 100 m² de SHON.

Une zone de dépose des clients et des marchandises doit être créée pour les hôtels de plus de 50 chambres.

Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

③ Pour les entrepôts et remises

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

④ Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public

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

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

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

C) Création de niveaux supplémentaires internes ou modification de volume (extension, surélévation)

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

2) Toutefois sont dispensées de places :

a) pour l'habitat, les extensions et surélévations qui n'entraînent pas d'augmentation du nombre de logements.

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

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

Il doit être créé selon la destination nouvelle, des places de stationnement dans les conditions suivantes, dans la mesure où ces places ne sont pas déjà existantes et conservées en nombre suffisant.

1) Pour le logement

a) Habitat individuel et collectif

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

b) Foyers-résidences

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

2) Autres usages

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

E) Tous travaux

Tous travaux (augmentation de SHON, transformation de surface brute en surface nette, changement de destination), supprimant un stationnement doivent entraîner l'obligation de recréer un nombre de places équivalent, dans la mesure où du fait de cette suppression le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.

III – MODES DE REALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

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

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

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

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

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

4) A défaut de toutes modalités précédentes, le pétitionnaire est tenu de verser à la ville une participation fixée par délibération du conseil municipal et réactualisée chaque année en fonction de l'indice INSEE du coût de la construction, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions prévues aux articles L 421-3 et R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du Code Civil rappelé en annexe documentaire.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres

1) Espaces libres de chaque unité foncière

Pour les constructions nouvelles, les espaces libres de toute construction, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétalisé et représenter 30 % au minimum de la surface de la parcelle. Les espaces libres devront se situer au niveau du sol naturel à plus ou moins 0,80 mètres.

Lorsque le mode principal défini par la surface hors œuvre nette est l'habitation, les surfaces végétalisées doivent couvrir au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.

Pour les autres modes d'occupation, les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces plantés dont le tiers au minimum en pleine terre, soit 10% de la superficie de l'unité foncière, en comportant des arbres ou arbustes avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.

2) Espaces paysagers communs des opérations d'aménagement d'ensemble et aires de jeux

a) Traitement des espaces paysagers

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

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

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

- soit composer une trame verte :
- qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale de deux mètres,
- ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétonne douce traversant l'opération pour se raccorder sur les voies existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique ;

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

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

b) Aires de jeux

Des aires de jeux perméables doivent être aménagées à raison de 5 m² par logement, en dehors ou à l'intérieur des espaces paysagers communs.

3) Sur les unités foncières inférieures à 100 m²

L'obligation de végétalisation ne s'applique pas pour les constructions sur les unités foncières de moins de 100 m².

4) Sur les unités foncières inférieures ou égales à 200 m²

Le pourcentage d'espaces libres visé à l'article 1 pourra être inférieur à 30 % pour permettre d'améliorer l'insertion de la construction avec le tissu urbain, sans être inférieur à 15 %.

Une obligation de végétalisation s'applique a minima pour 50% de ces espaces libres.

5) Espaces boisés, classés

Les espaces boisés classés repérés au plan par l'indice EBC sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme rappelées en annexe documentaire.

6) Traitement des parkings et garages

Lors de la création de batteries de garages ou de parking au sol, il sera exigé un arbre pour 4 places de stationnement, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 20 à 25 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre ou de matériaux approprié à la plantation de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

7) Dispositions diverses

- Les espaces paysagers communs des lotissements et immeubles collectifs pourront être pris dans une zone non constructible.
- 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.
- Le pourcentage d'espaces libres visé à l'article 1 pourra être inférieur à 30 % pour permettre d'améliorer l'insertion de la construction avec le tissu urbain et en particulier à l'angle de deux voies, sans être inférieur à 15 %. Cette disposition s'applique également aux espaces paysagers communs sans que ceux-ci représentent moins de 10 % du terrain d'assiette de l'opération.

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ILOTS ET IMMEUBLES FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-7

1) Les sols

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

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

Un calepin d'appareil est dessiné pour :

- assurer la continuité des espaces,
- évoquer les formes antérieures (alignements par exemple),
- intégrer le mobilier et les plantations,
- assimiler les accidents de surface en résolvant les variations géométriques du sol.

Les pavages anciens sont, dans toute la mesure du possible, conservés ou restaurés. Il en est de même de tous les accessoires anciens du paysage (bornes, etc).

Toute découverte de pavage, dallage, mosaïque, etc. ancien non répertoriée est immédiatement signalée aux services compétents d'archéologie et d'architecture qui décideront des mesures à adopter.

2) Les plantations

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

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

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

Les coupes à blanc (100 %) sont interdites. Elles ne sont autorisées qu'en vue du reboisement complet et justifié.

III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTISSEMENTS DONT LES REGLES ONT ETE MAINTENUES

Les constructions réalisées à l'intérieur des périmètres de lotissement dont les règles ont été maintenues, doivent respecter en outre les règles propres au lotissement.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL
Article UE 14

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

(voir l'annexe documentaire)

a) Dispenses de COS

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

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

- aux constructions, extensions, surélévations, reconstructions, si l'unité foncière est située à l'angle de deux voies (tel que précisé en annexe documentaire), a une superficie inférieure à 500 mètres carrés et est riveraine des voies sur une longueur développée de 30 mètres maximum, angle (avec ou sans pan coupé) compris. Ces règles sont cumulatives.
- aux constructions dans les dents creuses (telles que précisées en annexe documentaire),
- aux constructions sur les unités foncières situées entre deux voies distantes de moins de 15 mètres,
- aux constructions sur les unités foncières de moins de 150 m².

b) Régime général

1) Le coefficient d'occupation du sol, tel que défini en annexe documentaire, est fixé à :

UEa : 1.5
UEc : 1.0
UEd : 0.6
UEe : 0.5
UEf : 0.2

Toutefois le COS est fixé à 1.7 en zone UEa et à 1.2 en zone UEc pour les créations et extensions des établissements à caractère médical et social, ainsi que pour la création et (ou) l'extension des activités commerciales, artisanales ou de services lorsque la SHON de ces activités représente plus de 20 % de la SHON globale existante ou réalisée sur l'unité foncière correspondante.

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

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

Chapitre V

Dispositions applicables à la Zone UB

Dispositions générales

- Sont également applicables les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement.
- L'annexe documentaire complète le présent règlement.

Caractère de la zone

La zone UB correspond à des zones desservies partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et pour lesquelles il n'est pas envisagé un développement important. L'urbanisation de ces sites à dominante d'habitat pavillonnaire doit être limitée à l'évolution du hameau existant et à son développement mesuré à l'intérieur de ses limites pour éviter tout développement incompatible avec la loi littoral.

Il s'agit d'anciens hameaux insérés dans la zone agricole comme la Buzardière, Troctin, ou en limite de zone agricole et d'activités comme Les Mauriers, etc...

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, de densité moyenne ou faible, à dominante d'habitat, pouvant comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales, des équipements publics, compatibles avec un environnement urbain.

La zone UB comprend:

- Les secteurs **UBa** qui sont des hameaux de densité moyenne (C.O.S. de 0,5).
 - Les secteurs **UBb** qui sont des secteurs peu urbanisés où il convient de maintenir une faible densité (C.O.S. de 0,2).
 - Les secteurs **UBc** qui sont des secteurs très faiblement urbanisés, où toute construction nouvelle est rendue difficile par un C.O.S. très faible de 0,1.
- Des secteurs à protéger au titre de l'article L123-1-7 peuvent se superposer à ces zones.
 - Des secteurs "Périmètre de lotissement" peuvent se superposer à ces zones.

RAPPELS

Outre les constructions, sont soumises à déclaration ou à autorisation:

1. L'édification des clôtures, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers, conformément aux articles L 442.2 et R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions, conformément à l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme.

Toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, ou ensemble bâti, identifié aux documents réglementaires comme devant être protégé au titre de l'article L 123.1.7 doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément au d) de l'article L 430.1.

4. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes de défrichements sont obligatoires dans ces espaces boisés classés.

5. Toute destruction partielle ou totale d'un élément de paysage, ou espace d'intérêt paysager, localisé aux documents réglementaires comme devant être protégé au titre de l'article L 123.1.7 doit préalablement faire l'objet d'une déclaration au titre des installations et travaux divers, conformément à l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
Articles UB. 1 et UB.2

ARTICLE - UB.1 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.

I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB

Sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisations du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Les installations classées entraînant un périmètre de protection,
3. Les affouillements, exhaussements des sols, dépôt de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone. Les exhaussements et terrassements liés aux constructions doivent être explicitement prévus dans un permis de construire ou une déclaration de travaux.

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTISSEMENTS DONT LES REGLES ONT ETE MAINTENUES

Des règles plus contraignantes peuvent figurer dans les règlements des lotissements dont les règles ont été maintenues.

ARTICLE - UB.2 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après:

1. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
2. Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'activités, dès lors que leur nature, leur importance ou leur aspect soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage. Les établissements industriels ou commerciaux, les entrepôts, sous réserve que la gêne qu'ils apportent ou les mouvements de circulation qu'ils suscitent, restent compatibles avec le milieu environnant.
3. Les installations classées non visées à l'article UB 1, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
4. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre nonobstant les dispositions des articles 6 à 13 de la zone UB.

En outre:

5. Dans les lotissements dont les règles sont maintenues, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone UE sous réserve du respect des dispositions définies dans les documents "réglementaires" du lotissement considéré.

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS ET IMMEUBLES FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L 123.1.7

Sont autorisés:

- 1) Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123.1.7 dès lors qu'ils peuvent être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques culturelles ou historiques desdits bâtiments
- 2) Les travaux d'aménagement ou constructions nouvelles dans les îlots faisant l'objet d'une prescription au titre de l'article L 123.1.7 dès lors qu'ils peuvent être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques culturelles ou historiques desdits îlots ou qu'ils ne portent pas atteinte à la perception générale de cet îlot ou qu'ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet îlot.

III –DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS GREVES D'UNE SERVITUDE – L 123 – 2.a

Sont autorisés:

Les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension limitée des constructions existantes. En cas d'extension, la surface hors œuvre nette nouvelle autorisée est limitée à 30 m².

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL Articles UB 3 à UB 13

ARTICLE - UB 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Conformément à l'article R. 421-15 du Code de l'Urbanisme, lorsque la délivrance du permis de construire a pour effet la création ou la modification d'un accès à une voie publique, l'autorité ou le service chargé de l'instruction de la demande consulte l'autorité ou le service gestionnaire de cette voie.

I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB

A) Accès

1) Définition

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

2) Configuration

- a)** Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants:
- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction;
 - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...);
 - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
 - Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
 - Le stationnement existant sur la voie de desserte.
 - Le règlement de voirie de la Ville de Saint-Malo.
- b)** Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil relatif aux terrains enclavés(reproduit en annexe documentaire). L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.
- c)** Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères, etc. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R 111 - 4 du Code de l'Urbanisme, rappeler dans les dispositions générales du présent règlement.

B) Voies d'accès et de desserte

1) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.

Les dispositions techniques régissant le classement éventuel dans le domaine public communal sont fixées par le règlement de voirie de la Ville de Saint-Malo.

2) Le schéma de la voirie, partie intégrante des espaces extérieurs de toute opération, doit être structuré. Il présente, inclus dans l'unité foncière considérée, un ensemble de voies hiérarchisées dont le dimensionnement est adapté à la polyvalence des fonctions et usages à assurer. Aucune voie automobile nouvelle d'intérêt privé, ne doit avoir une emprise inférieure à 4 mètres. De même, aucune voie automobile nouvelle d'intérêt public, notamment en raison de ses fonctions urbaines, ne peut avoir une emprise inférieure à 7 mètres.

3) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Lorsque l'impasse est située en limite du périmètre urbanisable, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

4) Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS ET IMMEUBLES FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L 123 1.7

Les voies publiques et privées faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123.1.7 ne peuvent faire l'objet d'aucun élargissement ou d'aucune modification sauf s'ils ne portent pas atteinte à la préservation des caractéristiques culturelles ou historiques des dits îlots.

ARTICLE – UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) Eau

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

Sur le réseau gravitaire, la pression varie de 4.5 bars à moins de 1 bar dans les secteurs dont l'altitude est supérieure à 30 m..

LES GARANTIES DE PRESSION

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

LA DEFENSE INCENDIE

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

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

B) Assainissement

Les règles régissant les raccordements aux réseaux Eaux Usées et Eaux pluviales devront être conformes aux:

- Code de la Santé publique (Art L1331-1 et suivant).
- Règlement sanitaire départemental (articles 44 et 45).
- Spécifications techniques concernant la conception et l'exécution des voies et réseaux urbains de la Ville de Saint-Malo. (Conseil Municipal du 08/12/2000)
- Règlement d'assainissement de la Ville de Saint-Malo.
- Arrêté Ministériel du 22/12/94 (raccordements en séparatifs)
- Schéma d'assainissement (Conseil Municipal 6/5/91)
- Périmètre d'agglomération (Conseil Municipal 7/11/97)
- Zonage Assainissement (Conseil Municipal 04/11/2004)

Toutes les constructions dont les eaux usées sont domestiques ou assimilées doivent impérativement être raccordées, sans stagnation, au réseau d'assainissement collectif.

Le raccordement des immeubles d'habitation et assimilés aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques est établi sous la voie publique, à laquelle ces immeubles ont accès directement ou par l'intermédiaire des voies privées ou de servitudes de passage.

Sur l'ensemble du territoire communal la séparation des eaux usées et des eaux pluviales au niveau de chaque parcelle est obligatoire pour toutes les constructions neuves. De même la mise en séparatif des constructions après restructurations des réseaux sous le domaine public ou privé est obligatoire.

Les habitations qui possèdent un plancher situé à un niveau inférieur aux voiries publiques ou privées devront mettre en place un dispositif les protégeant contre le reflux des eaux d'égout (eaux usées et/ou pluviales).

1) EAUX USEES DOMESTIQUES

a. Zone d'assainissement collectif situées à l'intérieur du périmètre d'agglomération (Conseil Municipal 7/11/97)

L'ensemble des constructions situées dans ce périmètre doit être raccordé selon les dispositions citées ci avant.

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

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

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

2) EAUX USEES NON DOMESTIQUES OU INDUSTRIELLES

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

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

3) EAUX PLUVIALES

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

Dans tous les cas les rejets devront satisfaire aux:

➤ Prescriptions des décrets N° 93-742. N° 93-743 du 29 mars 1993 et N° 99-736 du 27 août 1999 issus de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

➤ L'article 9 de l'arrêté du 2 février 1998, cas des ICPE (Lorsque le ruissellement des eaux pluviales sur les toitures, aires de stockage, voies de circulation, aires de stationnement et autres surfaces imperméables est susceptible de présenter un risque particulier d'entraînement de pollution par lessivage des toitures, sols, aires de stockage, etc..., ou si le milieu naturel est particulièrement sensible, un réseau de collecte des eaux pluviales est aménagé et raccordé à un (ou plusieurs) bassin(s) de confinement capable(s) de recueillir le premier flot des eaux pluviales.

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

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

Les prescriptions pourront être:

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

Sont concernés par ce qui précède:

- Toutes les opérations dont la surface totale est supérieure à 1500m² dans le cas d'habitations collectives. (Voirie et parking compris)

- Tous les cas d'extension modifiant le régime des eaux: opérations augmentant la surface imperméabilisée existante de plus de 20%, parking et voirie compris, pour les opérations intéressant une surface imperméabilisée de plus de 1 500m².

- Tous les parkings de plus de 100 emplacements.

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

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

4). EAUX de DRAINAGE

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

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

C) Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc..) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour les opérations importantes. Eventuellement, les câbles peuvent être suspendus aux façades des immeubles. Ces prescriptions ne sont pas imposées en cas de simples poses ou renforcement de câbles électriques, téléphoniques ou de télédistribution en dehors de toute demande d'autorisation de lotir ou de construire.

Les travaux de renforcement de réseaux de distribution électrique existant peuvent être réalisés sur le même type de réseaux (aérien ou souterrain). Toutefois, selon l'importance des travaux de renforcement (remplacement des supports sur une distance assez importante) et si la continuité de la ligne le permet, les travaux de renforcement de lignes aériennes doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE - UB5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Non réglementée

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS (PARTIES GRISEES) FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L 123.1.7

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

III - DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTISSEMENTS DONT LES REGLES ONT ETE MAINTENUES

Les constructions réalisées à l'intérieur des périmètres de lotissement dont les règles ont été maintenues doivent respecter en outre les règles propres au lotissement.

ARTICLE - UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

1) Les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent qu'aux constructions principales. Les constructions annexes peuvent être implantées en retrait.

2) Les constructions doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 4 mètres, soit s'aligner sur les constructions existant sur l'unité foncière, soit s'aligner sur les constructions existant sur les unités foncières contiguës (voir schéma en annexe documentaire), soit être en retrait des constructions existantes sur les unités foncières contiguës.

Toutefois un recul de plus de 5 mètres ne pourra pas être imposé.

3) Les surplombs et saillies doivent respecter le règlement de voirie.

4) Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 5 % maximum et une longueur de 4 mètres, sauf en cas d'impossibilité due à la topographie des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée (voir schéma en annexe documentaire)

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS ET IMMEUBLES FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L 123.1.7

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un "élément de patrimoine à protéger" doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé par la construction de "l'élément de patrimoine à protéger" la plus proche ou par l'ensemble de l'élément de patrimoine à protéger" sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain et paysager environnant.

III - DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTISSEMENTS DONT LES REGLES ONT ETE MAINTENUES

Les constructions réalisées à l'intérieur des périmètres de lotissement dont les règles ont été maintenues doivent respecter en outre les règles propres au lotissement.

ARTICLE – UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

(voir les schémas en annexe documentaire)

I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

A) Pour les constructions nouvelles et reconstructions

1 – A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur à partir de l'alignement (ou, pour les voies privées, de la limite effective de la voie) ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement 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 mètres est comptée à partir de la ligne de retrait des constructions imposée par la marge de recul.

Toutefois, et sous réserve de l'application du présent règlement, sont autorisées d'autres règles :

- **pour un projet d'ensemble.** Dans ce cas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent que par rapport aux limites séparatives externes de l'unité foncière
Pour les limites séparatives internes à l'unité foncière, les règles d'implantation sont libres ou peuvent être définies par le projet d'ensemble
- Si le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire, il doit respecter par rapport à cette limite un recul d'au moins 3 mètres

2 – Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, d'une façon générale ainsi qu'à l'extérieur de la bande de 20 m de profondeur précédemment définie par rapport aux limites latérales, les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit avec un recul d'au moins 4 mètres de toutes les limites séparatives.

B) Pour les extensions à l'intérieur et à l'extérieur de la bande de 20 mètres de profondeur

Les extensions sont soumises aux dispositions des paragraphes 1 et 2, à l'exception des cas ci-après:

Les extensions de bâtiments implantés à moins de 3 ou 4 mètres de la 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.

C) Pour les travaux sur les immeubles existants

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

- 1) pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions.

2) pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS DONT LES REGLES ONT ETE MAINTENUES

Les constructions réalisées à l'intérieur des périmètres de lotissements dont les règles ont été maintenues doivent respecter en outre les règles propres au lotissement.

ARTICLE - UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE - UB 9 – EMPRISE AU SOL

(voir les schémas en annexe documentaire)

I – DEFINITION

1) Principe

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

2) Toutefois, ne sont pas pris en compte:

- les terrasses non couvertes, de plain pied avec le rez de chaussée et non constitutives de surface hors œuvre brute.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0.60 mètre par rapport au niveau naturel,
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à :

- 50% en Zone UBa
- 20% en Zone UBb
- 10% en Zone UBc

Les saillies traditionnelles et balcons peuvent s'inscrire hors de ces emprises.

III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS DONT LES REGLES ONT ETE MAINTENUES

Les constructions réalisées à l'intérieur des périmètres de lotissements dont les règles ont été maintenues doivent respecter en outre les règles propres au lotissement.

ARTICLE - UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

A) 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 et fixée à 3 mètres.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les lucarnes, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

- Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 20 mètres de longueur.

- Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 12 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

- Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

- Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 45° à partir des façades sur rue et arrière.

B) Hauteur des constructions par rapport aux limites parcellaires (voir les schémas en annexe documentaire)

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

A l'intérieur de la bande de 20 mètres de profondeur 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. Dans ce cas, la hauteur de la construction existante si celle-ci est inférieure à la règle définie ci-dessus.

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

A l'extérieur de la bande de 20 mètres de profondeur et en limite de fond de parcelle, la hauteur de tout bâtiment à construire 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, ou doivent satisfaire aux dispositions ci-après :

- A l'intérieur d'une bande de 4 mètres par rapport aux limites de fonds de parcelles ou par rapport aux limites latérales à l'extérieur de la bande des 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être autorisées que si leur hauteur n'excède pas 2.60 mètres au droit de la limite. Dans ce cas, leur hauteur doit être telle que tout point du bâtiment doit s'inscrire dans un volume à 45 ° à partir des façades réalisées en limite.

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

Des adaptations à la règle B-2) pourront être accordées pour des considérations d'ordre technique ou architecturale et notamment en cas de constructions mitoyennes existantes sur la propriété contiguë ne respectant cette règle ou pour la modification de constructions existantes sous réserve de ne pas engendrer de gêne excessive pour les propriétés riveraines. Dans ce cas, la hauteur autorisée sera au maximum celle de la construction existante si celle-ci dépasse la règle définie ci-dessus.

3) Opérations d'ensemble.

Des implantations autres que celles définies aux articles B.1 et B.2 ci-dessus seront possible lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots. Dans ce cas les règles B.1 et B.2 ne s'appliquent que par rapport aux limites externes de l'unité foncière.

C) – Hauteur absolue**1) Définition**

- **Hauteur maximale droite.** Il s'agit de la hauteur de tous les plans de façades qui se mesure:
 - à partir du **niveau du sol de la voie** à l'alignement à l'aplomb des constructions réalisées à l'alignement.
 - à partir du **terrain naturel** à l'aplomb de la construction pour les pignons, les façades arrières et façades principales lorsqu'elles ne sont pas à l'alignement.

Lorsque les voies ou les terrains sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 mètres de long et la côte de hauteur de chaque section, est prise au point médium de chacune d'elles.

- **Hauteur maximale de la construction**

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

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

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

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

2) Règles de hauteur maximale

Secteurs	UBa	UBb	UBc
hauteur maximale droite des façades	6 m	6 m	6 m
hauteur maximale de la construction	11 m	11 m	11 m

Pour des motifs d'architecture ou de composition urbaine, une variation de la hauteur maximale droite des façades et de la hauteur maximale de la construction peut être autorisée ou imposée dans la limite d'1 mètre pour:

- surélever une construction entre deux bâtiments existants,
- accoler une construction à un bâtiment existant dont la hauteur dépasse le maximum.

Pour permettre la mise en valeur d'un élément ou ensemble de bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.7. du Code de l'Urbanisme situé sur le terrain ou sur un terrain contigu, une hauteur moindre des façades et constructions peut être imposée, afin d'assurer une transition avec ledit élément ou ensemble.

Exceptions

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

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

c) Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants. Ce dépassement par rapport aux hauteurs réglementaires est limité à 3 mètres.

d) Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment. Ce dépassement de hauteur est limité à 3 mètres

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS ET IMMEUBLES FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L.123.1.7

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un "élément du patrimoine à protéger" doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec" l'élément du patrimoine à protéger".

La hauteur à l'égout des toitures d'un "élément de patrimoine architectural à protéger" ne peut être modifié

La hauteur au faîtage d'un "élément de patrimoine architectural à protéger" ne peut être modifié.

III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX BÂTIMENTS DONT LES REGLES ONT ETE MAINTENUES

Les constructions réalisées à l'intérieur des périmètres de lotissements dont les règles ont été maintenues doivent respecter en outre les règles propres au lotissement.

ARTICLE - UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS, PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

I - PRINCIPE GENERAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ((article R.111.21 du Code de l'Urbanisme).

II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

1) Volume des constructions

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

2) Choix des matériaux et traitements des façades

a) *Choix des matériaux*

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

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

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

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

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

b) *Traitement des façades*

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

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

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

Les "opérations groupées" telles que définies en annexe documentaire, doivent se caractériser par une unité de composition.

c) *Traitement des toitures*

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

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

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

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti.

Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

Dans l'architecture contemporaine, des toitures-terrasses seront autorisées pour assurer la transition entre 2 volumes de toiture traditionnelle, pour assurer l'étanchéité des balcons et loggias, pour des bâtiments annexes et garages accolés à la

construction principale ou à un mur de clôture dont ils n'excéderaient pas la hauteur. Ces toitures-terrasses y compris annexes ne devront pas représenter en projection verticale plus de 25 % de l'emprise au sol des constructions.

3) Traitement des éléments techniques et des constructions annexes

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions du paragraphe 2) ci-dessus.

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visible que possible de la voie publique. Un traitement esthétique sera réalisé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe l'œil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant l'objectif.

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

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

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils seront, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. A défaut, ils seront, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50mètre.

4) Traitement des clôtures

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

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

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

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

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

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

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

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

b) Traitement des clôtures en limites séparatives

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

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

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

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

5) Traitement des aires de stationnement

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

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

III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS ET IMMEUBLES FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L.123.1.7

a) Élément bâti (immeuble)

Dans le cadre d'un "élément bâti à protéger" au titre de l'article L 123.1.7 à moins qu'il s'agisse de restituer une des composantes d'origine dudit élément:

1) Sont interdits:

a) les modifications et suppressions:

- du rythme entre pleins et vides,
- des dimensions, formes et position des percements,
- de la hiérarchie des niveaux de la façades et de sa ponctuation par la modénature,
- des éléments en saillie ou en retrait.

b) La suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.

2) Les menuiseries ou ferronneries qui ne peuvent être restaurées doivent être remplacées dans le respect des dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine ou de ceux existant à proximité sur des constructions de même type ou de même époque que ledit élément.

3) Les matériaux des façades, toiture et dispositifs en saillies visibles du domaine public doivent être identiques aux matériaux d'origine ou être de forme, d'aspect et de dimensions similaires à ceux du matériau d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle. Les travaux de ravalement de façade devront être effectués selon des techniques non agressives qui respectent l'aspect, les dimensions et les méthodes de mise en œuvre des matériaux d'origine.

4) Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liées à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture.

5) En cas d'impossibilité d'installation de volets battants, les volets roulants doivent :

- e) soit être intégrés au linteau intérieur dans le respect des proportions et de la composition d'origine de la menuiserie,
- f) soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

6) Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

7) Le choix des couleurs des enduits et peintures doit:

- g) prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément,
- h) être en harmonie avec les façades contiguës,
- i) permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

8) Les extensions éventuelles de ce patrimoine sont réalisées avec les mêmes principes de composition architecturale et de matériaux.

b) Ilots faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123.1.7

Les propriétés, voies et espaces publics à protéger au titre de l'article L 123.1.7 peuvent faire l'objet d'extension du bâti existant, de constructions nouvelles, sous réserve des dispositions suivantes,

1) Implantations

- Les implantations devront se faire en cohérence avec l'environnement bâti protégé,
- La perspective des bâtiments existants et sa perception visuelle seront conservées depuis le domaine public et les axes de composition de la propriété.
- Les espaces d'agrément principaux qui constituent la propriété seront conservés

2) Parcellaire

- Tout projet de construction doit se faire sans entraîner un découpage du parcellaire primitif qui se traduirait par la constitution d'une parcelle nouvelle inférieure à 5 000 m².

3) Volumes et hauteurs

- Les volumes et hauteurs des bâtiments doivent rester en harmonie avec le bâti existant sur les propriétés et respecter le gabarit général de la construction ou du tissu environnant, de façon à créer une suite homogène de constructions.

- La hauteur maximum au faîtage et à l'égout des surélévations seront voisines (+ ou - 0,66m) des bâtis environnants protégés.

Tout projet de construction devra être présenté accompagné des élévations des bâtiments existants protégés de part ou d'autre.

4) Façades

Composition

La composition des façades s'inspirera des rythmes de la proportion des pleins et vides des constructions de référence repérées sur la propriété.

Les verticales domineront dans le rythme des façades.

Les pleins prédomineront sur les vides.

Les percements seront de proportions rectangulaires et verticales.

Lorsqu'une ouverture large est souhaitée, elle sera obtenue par deux baies jumelées.

La modénature de façades doit être la plus simple et la plus sobre possible.

Ravalement

L'unité d'aspect ou de matériaux sera toujours recherchée.

Les matériaux seront mis en œuvre selon leur propre spécificité, ce qui exclut toute forme d'imitation; tel que faux bois, fausse pierre etc..

Une surélévation en matériaux destinés à être enduits ne peut être admise que dans la mesure où l'ensemble du bâtiment peut être lui-même enduit.

Les enduits seront teintés dans la masse. Les peintures sur enduits sont proscrites.

La mise en couleur des façades sera clairement définie lors de la demande de permis de construire. Le projet sera étudié en harmonie avec les couleurs de l'environnement proche.

5) Percements

Ouvertures

Les rythmes, les proportions, l'ordonnement des percements s'inspireront dans leur composition des façades des immeubles protégés.

Les dimensions de références sont celles des percements existants, et pour des pièces de même nature.

Menuiserie

Les menuiseries seront réalisées en bois (ou matériaux présentant les mêmes qualités de mouluration et possibilités de teinte). Leur dessin doit rester simple.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit à l'intérieur ou intégré au linteau.

Les mises en peinture devront faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès des services compétents des administrations concernées qui ne donneront leur accord que sur présentation d'échantillons.

6) Couvertures

Les volumes de toitures et leurs pentes constituent des ensembles homogènes avec celles des immeubles protégés.

Des tolérances ponctuelles et adaptations de pentes peuvent être admises:

- pour des ouvrages annexes de moins de 20 m²
- pour des surfaces mineures de couverture (terrassons, lucarne) de moins de 10 m²

Matériau

Le matériau de couverture est l'ardoise de schiste naturel et éventuellement le zinc ou le cuivre pour les rampants inférieurs à 30°.

Les matériaux verriers sont autorisés pour vérandas et verrières.

Lucarnes et châssis de toit

Les lucarnes participent au rythme et à l'ordonnement des façades.

Elles prendront des proportions de lucarnes existantes pouvant servir de référence.

Les lucarnes à plusieurs ouvrants de fenêtres alignés, les chiens-assis, sont interdits.

ARTICLE - UB 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

I – DISPOSITIONS GENERALES

1) Conditions générales de réalisation

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L 421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent (article L 421-3 alinéa 6 du Code de l'Urbanisme.)

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

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

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

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

Au-delà de 1 000m², les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

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

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

2) Tailles des places

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2.30 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

3) Accessibilité pour les personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756 et 99-757 et l'arrêté du 31 août 1999 (relatifs à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et personnes à mobilité réduite).

II – NORMES

A) **Constructions nouvelles, reconstructions (sauf sinistres) et transformations de surface brute en surface nette en matière de logement**

1) Maisons individuelles

- deux places de stationnement par logement,
- aucune exigence de places pour les visiteurs.

2) Immeubles collectifs (sauf le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat) et chambres indépendantes.

- une place de stationnement par logement ou chambre créé.
- une place supplémentaire par tranche complète de 150 m² de SHON créée. Pour les opérations de 15 logements et plus, une place par tranche complète de 5 logements sera à l'usage exclusif des visiteurs et devra rester dans le patrimoine de la copropriété.

Au minimum, un emplacement par logement ou chambre indépendante doit être couvert.

3) Foyers résidences

Pour les foyers-résidences d'étudiants, de personnes âgées, d'handicapés, de jeunes travailleurs, pour les hôtels sociaux et résidences sociales hébergeant provisoirement des personnes ou familles en rupture temporaire de logement, il doit être créé au minimum :

- une place pour deux chambres, studios ou logements.

4) Logement social (logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat)

Par la seule application des articles L 421-3 alinéa 9, L 421-3 alinéa 10, R 111-4 alinéa 6 et R 111-4 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme :

a) Nonobstant toute disposition du PLU, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

b) L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette dans la limite d'un plafond de 50 % de la SHON existant avant le commencement des travaux.

La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.

5) Dispositions communes aux immeubles collectifs et foyers-résidences

Il doit être créé dans les immeubles collectifs de logements et foyers-résidences, un ou des locaux aménagés pour le stationnement des vélos des résidents, des visiteurs et du personnel, à raison de 1.50 m² par logement.

B) Constructions nouvelles, reconstructions (sauf sinistres) et transformations de surface brute en surface nette en matière d'activités

Il doit être créé pour tous les usages suivants, un ou des locaux aménagés pour le stationnement des deux-roues du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.

① Pour les activités industrielles et artisanales

Il doit être créé au minimum :

Une place de stationnement par tranche complète de 80 m² de la surface hors œuvre nette créée de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface hors œuvre si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 250 m². A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

② Pour les commerces, bureaux et services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé, sauf les hôtels)

Les places de stationnement exigées sont à l'usage des employés et des visiteurs.

Il doit être créé au minimum :

a) Pour les constructions à usage de bureau

Une place affectée au stationnement par tranche complète de 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette créée de l'immeuble plus une place supplémentaire par tranche complète de 150 m² de plancher hors œuvre nette à créer.

Cette place supplémentaire sera à l'usage exclusif des visiteurs et devra faire l'objet en cas de copropriété, d'un maintien dans la copropriété.

b) Pour les établissements commerciaux

▪ Commerces courants : pour les commerces d'au moins 100 m² de surface hors œuvre nette à usage commercial (vente et réserves) une place par tranche complète de 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette à usage commercial au-delà de 100 m². Pour un projet regroupant plusieurs cellules commerciales, cette règle s'applique à chacune des cellules commerciales individuellement.

Pour les commerces de plus de 300 m² de SHON à usage commercial, une zone de chargement, de déchargement, de manutention adaptée aux besoins de l'établissement doit être créée.

c) Cumulativement s'ajoutent, par la seule application de l'article L 421-3 alinéas 11, 12 et 13 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs suivants :

- Nonobstant toute disposition contraire du règlement du PLU, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

- Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

- Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

▪ **Hôtels et restaurants**

Une place de stationnement pour deux chambres plus une place par tranche complète de 150 m² de surface hors œuvre nette créée.

▪ **Restaurants**

Pour les restaurants d'au moins 100 m² de surface hors œuvre nette de salle de restaurant, une place de stationnement par tranche complète de 10 m² de salles de restaurant au-delà de 100 m² de SHON.

Une zone de dépose des clients et des marchandises doit être créée pour les hôtels de plus de 50 chambres.

Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

③ Pour les entrepôts et remises

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

④ Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public

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

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

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

C) Création de niveaux supplémentaires internes ou modification de volume (extension, surélévation)

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

2) Toutefois sont dispensées de places :

a) pour l'habitat, les extensions et surélévations qui n'entraînent pas d'augmentation du nombre de logements.

b) pour les autres usages :

- la création de surface hors œuvre nette inférieure à 20 m².

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

Il doit être créé selon la destination nouvelle, des places de stationnement dans les conditions suivantes, dans la mesure où ces places ne sont pas déjà existantes et conservées en nombre suffisant.

1) Pour le logement

a) Habitat individuel et collectif

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

b) Foyers-résidences

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

2) Autres usages

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

E) Tous travaux

Tous travaux (augmentation de SHON, transformation de surface brute en surface nette, changement de destination), supprimant un stationnement doivent entraîner l'obligation de recréer un nombre de places équivalent, dans la mesure où du fait de cette suppression le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.

III – MODES DE REALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

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

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

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

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

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

4) A défaut de toutes modalités précédentes, le pétitionnaire est tenu de verser à la ville une participation fixée par délibération du conseil municipal et réactualisée chaque année en fonction de l'indice INSEE du coût de la construction, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions prévues aux articles L 421-3 et R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du Code Civil rappelé en annexe documentaire.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres

1) Espaces libres de chaque unité foncière

Pour les constructions nouvelles, les espaces libres de toute construction, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétalisé et représenter 50 % au minimum de la surface de la parcelle. Les espaces libres devront se situer au niveau du sol naturel à plus ou moins 0,80 mètres.

Lorsque le mode principal défini par la surface hors œuvre nette est l'habitation, les surfaces végétalisées doivent couvrir au moins 40 % de la superficie de l'unité foncière, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.

Pour les autres modes d'occupation, les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces plantés dont le tiers au minimum en pleine terre, soit 10% de la superficie de l'unité foncière, en comportant des arbres ou arbustes avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.

2) Sur les unités foncières inférieures à 100 m²

L'obligation de végétalisation ne s'applique pas pour les constructions sur les unités foncières de moins de 100 m².

3) Espaces boisés, classés

Les espaces boisés classés repérés au plan par l'indice EBC sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme rappelées en annexe documentaire.

4) Traitement des parkings et garages

Lors de la création de batteries de garages ou de parking au sol, il sera exigé un arbre pour 4 places de stationnement, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 20 à 25 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre ou de matériaux approprié à la plantation de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

5) Dispositions diverses

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.

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ILOTS ET IMMEUBLES FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-7

1) Les sols

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

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

Un calepin d'appareil est dessiné pour :

- assurer la continuité des espaces,
- évoquer les formes antérieures (alignements par exemple),
- intégrer le mobilier et les plantations,
- assimiler les accidents de surface en résolvant les variations géométriques du sol.

Les pavages anciens sont, dans toute la mesure du possible, conservés ou restaurés. Il en est de même de tous les accessoires anciens du paysage (bornes, etc).

Toute découverte de pavage, dallage, mosaïque, etc. ancien non répertoriée est immédiatement signalée aux services compétents d'archéologie et d'architecture qui décideront des mesures à adopter.

2) Les plantations

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

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

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

Les coupes à blanc (100 %) sont interdites. Elles ne sont autorisées qu'en vue du reboisement complet et justifié.

III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTISSEMENTS DONT LES REGLES ONT ETE MAINTENUES

Les constructions réalisées à l'intérieur des périmètres de lotissement dont les règles ont été maintenues, doivent respecter en outre les règles propres au lotissement.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL
Article UB 14

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

(voir l'annexe documentaire)

a) Dispenses de COS

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

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

- aux constructions, extensions, surélévations, reconstructions, si l'unité foncière est située à l'angle de deux voies (tel que précisé en annexe documentaire), a une superficie inférieure à 500 mètres carrés et est riveraine des voies sur une longueur développée de 30 mètres maximum, angle (avec ou sans pan coupé) compris. Ces règles sont cumulatives.
- aux constructions dans les dents creuses (telles que précisées en annexe documentaire),
- aux constructions sur les unités foncières situées entre deux voies distantes de moins de 15 mètres,
- aux constructions sur les unités foncières de moins de 150 m².

b) Régime général

1) Le coefficient d'occupation du sol, tel que défini en annexe documentaire, est fixé à :

UBa : 0.5
UBb : 0.2
UBc : 0.1

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

Chapitre VI

Dispositions applicables à la Zone UA

Dispositions générales

- Sont également applicables les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement.
- L'annexe documentaire complète le présent règlement.

Caractère de la zone

Il s'agit

- pour les secteurs UAa, UAb et UAc, d'une zone économique dont la vocation industrielle doit être maintenue. Il convient d'y favoriser la mixité d'activités économiques pour l'implantation de commerces, de services nécessaires à la zone, et d'activités industrielles ou artisanales compatibles avec les activités déjà présentes sur la zone.
- pour la zone UAd de la zone du parc technopolitain de Blanche Roche associant activités économiques et recherches scientifiques.
- pour la zone UAe d'une zone économique associant des établissements tertiaires à des plateformes logistiques et des industries non polluantes.

La zone UA comprend:

- **Les secteurs UAa** qui sont des zones d'activités qui disposent d'une constructibilité importante avec un coefficient d'occupation des sols de 0.8. Dans ces zones, les activités occupent une très large emprise sur les parcelles (exemple zone industrielle Nord).
- **Les secteurs UAb** qui sont des zones d'activités qui disposent d'une constructibilité moyenne avec un coefficient d'occupation des sols de 0.5. L'emprise au sol des constructions est plus limitée qu'en zone UAa (exemple zone industrielle Sud).
- **Les secteurs UAc** qui sont des zones d'activités de faible densité et faible hauteur des constructions. Le traitement paysagé sur chaque parcelle est important.
- **Les secteurs UAd** qui concernent la zone d'activités du parc technopolitain de Blanche Roche. La zone UAd destinée à des établissements innovants et qualifiés dans un environnement de qualité. Les projets de construction correspondent aux divers programmes fonctionnels d'activités technologiques, économiques et de services tertiaires comprenant des bureaux, laboratoires, unités de production avec leurs aires de stockage indispensables, ainsi que des services d'accompagnement des entreprises (magasins, accueil, restaurants et hôtels, équipements de loisirs, etc...). Des équipements universitaires ou d'activités scientifiques (formation, laboratoires...) peuvent compléter le programme de la zone technopolitaine.
- **Les secteurs UAe** qui concernent le secteur nord de la Janais destiné à des établissements tertiaires, des plateformes logistiques et des établissements de production industrielle non classés et non polluants dans un environnement de qualité. Les projets de construction correspondent aux divers programmes fonctionnels d'activités logistiques et d'activités tertiaires comprenant des bureaux, des unités de production et des aires de stockage, ainsi que des services d'accompagnement des entreprises (accueil, restaurants d'entreprise, équipements de détente ou de loisirs pour les salariés...).

RAPPELS

Outre les constructions, sont soumises à déclaration ou à autorisation:

1. L'édification des clôtures, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers, conformément aux articles L 442.2 et R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions, conformément à l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes de défrichements sont obligatoires dans ces espaces boisés classés.
5. Toute destruction partielle ou totale d'un élément de paysage, ou espace d'intérêt paysager, localisé aux documents réglementaires comme devant être protégé au titre de l'article L 123.1.7 doit préalablement faire l'objet d'une déclaration au titre des installations et travaux divers, conformément à l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
Articles UA. 1 et UA.2

ARTICLE - UA.1 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.

.DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA

Sont interdits :

- 1) Les types d'occupation ou d'utilisations du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
- 2) Les affouillements, exhaussements des sols, dépôt de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone. Les exhaussements et terrassements liés aux constructions doivent être explicitement prévus dans un permis de construire ou une déclaration de travaux.
- 3) Les constructions à usage d'habitation et la création de logements par division ou changement de destination, sauf les exceptions prévues à l'article UA 2 paragraphe 2,3 et 5
- 4) Dans les secteurs UAa, UAb et UAc, l'implantation d'activités tertiaires, de bureaux ou de services qui ne répondent pas aux besoins des entreprises de caractère industriel, artisanal ou commercial implantées sur la zone.
- 5) Dans les secteurs UAe, les activités industrielles ou de commerces qui ne répondent pas aux caractéristiques des entreprises logistiques ou tertiaires cohérentes avec le caractère de la zone.

ARTICLE - UA.2 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I) - .DISPOSITIONS GENERALES

- 1) Si la surface ou la configuration d'une unité foncière est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des unités foncières voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.
- 2) Sont autorisées les extensions et les améliorations apportées au confort et à la solidité des constructions à usage d'habitations existantes.
- 3) La reconstruction à l'identique après sinistre d'une habitation sur la même unité foncière, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée, dans la mesure où elle n'augmente pas le nombre de logements.
- 4) Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment (autre qu'à usage d'habitation) détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- 5) Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière:
 - soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
 - soit une habitation dans la limite de 170m² de surface hors œuvre nette.
- 6) Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve du respect de la législation en vigueur, rappelées en annexe documentaire.
- 7) Les dépôts à l'air libre sont autorisés sous réserve du respect de la législation en vigueur et d'être obligatoirement ceinturés de plantations denses et de haute tige, afin de les rendre totalement invisibles. Il peut en outre être imposé l'édification d'une clôture de haie vive ou à claire-voie.
- 8) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les extensions et améliorations de ceux existants.
- 9) Les constructions et installations correspondent à des activités de loisirs ou sportives compatibles avec le caractère de la zone.

II) - .DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS GREVES D'UNE SERVITUDE – L 123 – 2.a

Sont autorisés:

Les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension limitée des constructions existantes. En cas d'extension, la surface hors œuvre nette nouvelle est limitée à 30 m².

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
Articles UA 3 à UA 13

**ARTICLE - UA 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES,
ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Conformément à l'article R. 421-15 du Code de l'Urbanisme, lorsque la délivrance du permis de construire a pour effet la création ou la modification d'un accès à une voie publique, l'autorité ou le service chargé de l'instruction de la demande consulte l'autorité ou le service gestionnaire de cette voie.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA

A) Accès

1) Définition

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

2) Configuration

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

b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil relatif aux terrains enclavés (reproduit en annexe documentaire). L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.

c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères, etc. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R 111 - 4 du Code de l'Urbanisme, rappeler dans les dispositions générales du présent règlement.

B) Voies d'accès et de desserte

1) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.

Les dispositions techniques régissant le classement éventuel dans le domaine public communal sont fixées par le règlement de voirie de la Ville de Saint-Malo.

2) Le schéma de la voirie, partie intégrante des espaces extérieurs de toute opération, doit être structuré. Il présente, inclus dans l'unité foncière considérée, un ensemble de voies hiérarchisées dont le dimensionnement est adapté à la polyvalence des fonctions et usages à assurer. Aucune voie automobile nouvelle d'intérêt privé, ne doit avoir une emprise inférieure à 6 mètres. De même, aucune voie automobile nouvelle d'intérêt public, notamment en raison de ses fonctions urbaines, ne peut avoir une emprise inférieure à 8 mètres.

3) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Lorsque l'impasse est située en limite du périmètre urbanisable, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

4) Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE – UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) Eau

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

Sur le réseau gravitaire, la pression varie de 4.5 bars à moins de 1 bar dans les secteurs dont l'altitude est supérieure à 30 m..

LES GARANTIES DE PRESSION

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

LA DEFENSE INCENDIE

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

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

B) Assainissement

Les règles régissant les raccordements aux réseaux Eaux Usées et Eaux pluviales devront être conformes aux:

- Code de la Santé publique (Art L1331-1 et suivant).
- Règlement sanitaire départemental (articles 44 et 45).
- Spécifications techniques concernant la conception et l'exécution des voies et réseaux urbains de la Ville de Saint-Malo. (Conseil Municipal du 08/12/2000)
- Règlement d'assainissement de la Ville de Saint-Malo.
- Arrêté Ministériel du 22/12/94 (raccordements en séparatifs)
- Schéma d'assainissement (Conseil Municipal 6/5/91)
- Périmètre d'agglomération (Conseil Municipal 7/11/97)
- Zonage Assainissement (Conseil Municipal 04/11/2004)

Toutes les constructions dont les eaux usées sont domestiques ou assimilées doivent impérativement être raccordées, sans stagnation, au réseau d'assainissement collectif.

Le raccordement des immeubles d'habitation et assimilés aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques est établi sous la voie publique, à laquelle ces immeubles ont accès directement ou par l'intermédiaire des voies privées ou de servitudes de passage.

Sur l'ensemble du territoire communal la séparation des eaux usées et des eaux pluviales au niveau de chaque parcelle est obligatoire pour toutes les constructions neuves. De même la mise en séparatif des constructions après restructurations des réseaux sous le domaine public ou privé est obligatoire.

Les habitations qui possèdent un plancher situé à un niveau inférieur aux voiries publiques ou privées devront mettre en place un dispositif les protégeant contre le reflux des eaux d'égout (eaux usées et/ou pluviales).

1) EAUX USEES DOMESTIQUES

Zone d'assainissement collectif situées à l'intérieur du périmètre d'agglomération (Conseil Municipal 7/11/97)

L'ensemble des constructions situées dans ce périmètre doit être raccordé selon les dispositions citées ci avant.

2) EAUX USEES NON DOMESTIQUES OU INDUSTRIELLES

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

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

3) EAUX PLUVIALES

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

Dans tous les cas les rejets devront satisfaire aux:

➤ Prescriptions des décrets N° 93-742. N° 93-743 du 29 mars 1993 et N° 99-736 du 27 août 1999 issus de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

➤ L'article 9 de l'arrêté du 2 février 1998, cas des ICPE (Lorsque le ruissellement des eaux pluviales sur les toitures, aires de stockage, voies de circulation, aires de stationnement et autres surfaces imperméables est susceptible de présenter un risque particulier d'entraînement de pollution par lessivage des toitures, sols, aires de stockage, etc..., ou si le milieu naturel est particulièrement sensible, un réseau de collecte des eaux pluviales est aménagé et raccordé à un (ou plusieurs) bassin(s) de confinement capable(s) de recueillir le premier flot des eaux pluviales.

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

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

Les prescriptions pourront être:

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

Sont concernés par ce qui précède:

- Toutes les opérations dont la surface totale est supérieure à 1500 m² (voirie et parking compris)
- Tous les cas d'extension modifiant le régime des eaux: opérations augmentant la surface imperméabilisée existante de plus de 20%, parking et voirie compris, pour les opérations intéressant une surface imperméabilisée de plus de 1 500m².
- Tous les parkings de plus de 100 emplacements.

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

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

4). EAUX de DRAINAGE

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

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

C) Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc..) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour les opérations importantes. Eventuellement, les câbles peuvent être suspendus aux façades des immeubles. Ces prescriptions ne sont pas imposées en cas de simples poses ou renforcement de câbles électriques, téléphoniques ou de télédistribution en dehors de toute demande d'autorisation de lotir ou de construire.

Les travaux de renforcement de réseaux de distribution électrique existant peuvent être réalisés sur le même type de réseaux (aérien ou souterrain). Toutefois, selon l'importance des travaux de renforcement (remplacement des supports sur une distance assez importante) et si la continuité de la ligne le permet, les travaux de renforcement de lignes aériennes doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE - UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Non réglementée

ARTICLE - UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

A) Pour les secteurs UAa, UAb, UAc, UAd

1) Les constructions doivent, soit s'aligner sur les constructions existant sur l'unité foncière, soit s'aligner sur les constructions existant sur les unités foncières contiguës (voir schéma en annexe documentaire), soit être en retrait des constructions existantes sur les unités foncières contiguës.

Toutefois un recul de plus de 10 mètres ne pourra pas être imposé.

2) Les surplombs et saillies doivent respecter le règlement de voirie.

3) Pour les accès, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 5 % maximum et une longueur de 10 mètres, sauf en cas d'impossibilité due à la topographie des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée (voir schéma en annexe documentaire)

B) Pour les secteurs UAe, en application au dernier alinéa de l'article R.123-11, le document graphique fait apparaître des règles d'implantation des constructions conformément au dernier alinéa de l'article R.123-9.

ARTICLE – UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

A) Pour les secteurs UAa, UAb, UAc, UAd

1) La distance horizontale de la façade ou du pignon d'un bâtiment ou construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à 5 mètres.

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

B) Pour les secteurs UAe, en application au dernier alinéa de l'article R.123-11, le document graphique fait apparaître des règles d'implantation des constructions conformément au dernier alinéa de l'article R.123-9.

ARTICLE - UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

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

2) Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel

de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à 6 mètres au dessus du niveau du terrain naturel.

ARTICLE - UA 9 – EMPRISE AU SOL

(voir les schémas en annexe documentaire)

I – DEFINITION

1) Principe

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

2) Toutefois, ne sont pas pris en compte:

hors œuvre brute.

- les terrasses non couvertes, de plain pied avec le rez de chaussée et non constitutives de surface
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0.60 mètre par rapport au niveau naturel,
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à :

- 60% en Zone UAa
- 50% en Zone UAb
- 40% en Zone UAc
- 40% en Zone UAd
- 60% en Zone UAe

Les saillies traditionnelles et balcons peuvent s'inscrire hors de ces emprises.

ARTICLE - UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

A) 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.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les lucarnes, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

- Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 20 mètres de longueur.
- Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 12 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

B) – Hauteur absolue**1) Définition**

- **Hauteur maximale droite.** Il s'agit de la hauteur de tous les plans de façades qui se mesure:
 - à partir du **niveau du sol de la voie** à l'alignement à l'aplomb des constructions réalisées à l'alignement.
 - à partir du **terrain naturel** à l'aplomb de la construction pour les pignons, les façades arrières et façades principales lorsqu'elles ne sont pas à l'alignement.

Lorsque les voies ou les terrains sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 mètres de long et la côte de hauteur de chaque section, est prise au point médium de chacune d'elles.

- **Hauteur maximale de la construction**

Pour les zones UA et UAb, elle est identique à celle de la hauteur maximale droite,

Pour la zone UAc, elle s'établit à 5 mètres au-dessus du plan horizontal déterminé par la hauteur maximale droite des façades sur voie défini au paragraphe B-2.

Dans le cas de la zone UAc la construction s'inscrit dans un volume à 45° à partir des façades sur rue et arrière.

2) Règles de hauteur maximale

Secteurs	UAa	UAb	UAc	UAd	UAe
hauteur maximale droite des façades	15 m	15 m	8 m	8 m	15 m
hauteur maximale de la construction	15 m	15 m	13 m	13 m	15 m

Pour des motifs d'architecture ou de composition urbaine, une variation de la hauteur maximale droite des façades et de la hauteur maximale de la construction peut être autorisée ou imposée dans la limite d'1 mètre pour:

- surélever une construction entre deux bâtiments existants,
- accoler une construction à un bâtiment existant dont la hauteur dépasse le maximum.

Exceptions

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

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

c) Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants. Ce dépassement par rapport aux hauteurs réglementaires est limité à 10 mètres.

d) Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement de l'activité. Ce dépassement de hauteur est limité à 10 mètres.

ARTICLE - UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS, PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

I - PRINCIPE GENERAL

En aucun cas l'aspect extérieur des constructions, installations et dépôts à l'air libre ne doit porter atteinte au site. Toute construction doit viser une unité de composition d'aménagement de l'unité foncière.

II – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

1) Choix des matériaux et traitements des façades

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

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

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

2) Traitement des éléments techniques et des constructions annexes

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions du paragraphe 1) ci-dessus.

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visible que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe l'œil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant l'objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc...) doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

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

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils seront, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. A défaut, ils seront, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50mètre.

3) Traitement des clôtures

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

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

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

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

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

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages, des grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 1 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,
- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 1 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

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

b) Traitement des clôtures en limites séparatives

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

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

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

c) Traitement des clôtures pour toute opération d'aménagement d'ensemble

Dans les ensembles de constructions à édifier dans les nouveaux lotissements ou dans les "opérations groupées", la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect, y compris les clôtures sur limites séparatives.

ARTICLE - UA 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

(voir l'annexe documentaire)

I – DISPOSITIONS GENERALES

1) Conditions générales de réalisation

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L 421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent (article L 421-3 alinéa 6 du Code de l'Urbanisme.)

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

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

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

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

Au-delà de 1 000m², les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

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

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

2) Tailles des places

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2.30 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

3) Accessibilité pour les personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756 et 99-757 et l'arrêté du 31 août 1999 (relatifs à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et personnes à mobilité réduite).

II – NORMES

Il doit être créé pour tous les usages suivants, un ou des locaux aménagés pour le stationnement des deux-roues du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.

① Pour les activités industrielles et artisanales

Il doit être créé au minimum:

Une place de stationnement par tranche complète de 80m² de la surface hors œuvre nette créée de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200m² de la surface hors œuvre si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 250m². Ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

② Pour les commerces, bureaux et services

Les places de stationnement exigées sont à l'usage des employés et des visiteurs.

Il doit être créé au minimum :

a) Pour les constructions à usage de bureau d'entreprises

Une place affectée au stationnement par tranche complète de 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette créée de l'immeuble plus une place supplémentaire par tranche complète de 150 m² de plancher hors œuvre nette à créer.

b) Pour les établissements commerciaux

▪ Commerces courants : pour les commerces d'au moins 100 m² de surface hors œuvre nette à usage commercial (vente et réserves) une place par tranche complète de 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette à usage commercial au-delà de 100 m². Pour un projet regroupant plusieurs cellules commerciales, cette règle s'applique à chacune des cellules commerciales individuellement.

Pour les commerces de plus de 300 m² de SHON à usage commercial, une zone de chargement, de déchargement, de manutention adaptée aux besoins de l'établissement doit être créée.

c) Cumulativement s'ajoutent, par la seule application de l'article L 421-3 alinéas 11, 12 et 13 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs suivants :

- Nonobstant toute disposition contraire du règlement du PLU, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

- Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

- Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

▪ Hôtels et restaurants

Une place de stationnement pour deux chambres plus une place par tranche complète de 150 m² de surface hors œuvre nette créée.

▪ Restaurants

Pour les restaurants d'au moins 100 m² de surface hors œuvre nette de salle de restaurant, une place de stationnement par tranche complète de 10 m² de salles de restaurant au-delà de 100 m² de SHON.

Une zone de dépose des clients et des marchandises doit être créée pour les hôtels de plus de 50 chambres.

Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

③ Pour les entrepôts et remises

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

④ Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public

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

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

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

⑤ Création de niveaux supplémentaires internes ou modification de volume (extension, surélévation)

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

⑥ Changements de destination

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

⑦ Tous travaux

Tous travaux (augmentation de SHON, transformation de surface brute en surface nette, changement de destination), supprimant un stationnement doivent entraîner l'obligation de recréer un nombre de places équivalent, dans la mesure où du fait de cette suppression le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.

III – MODES DE REALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1) Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet.

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

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

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

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

4) A défaut de toutes modalités précédentes, le pétitionnaire est tenu de verser à la ville une participation fixée par délibération du conseil municipal et réactualisée chaque année en fonction de l'indice INSEE du coût de la construction, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions prévues aux articles L 421-3 et R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

IV - TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

DISPOSITIONS GENERALES

1) Espaces libres de chaque unité foncière.

Les espaces libres de toute construction et de toute aire de stationnement doivent être végétalisés avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.

Ces espaces végétalisés auront une surface minimale par rapport à la surface de la parcelle de :

- 10% en zone UAa
- 10% en zone UAb
- 30% en zone UAc
- 30% en zone UAd
- 10% en zone UAe

Les espaces végétalisés seront plantés d'un arbre de haute tige par 25 m² d'espace végétalisé.

2) Traitement des marges de recul (voir annexe documentaire)

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

3) Zones de plantation

Conformément à l'article L.123-2-c, le document graphique peut comporter des zones de plantations à réaliser représentées sous la forme d'une trame conformément à l'article A.123-1 du Code de l'Urbanisme.

4) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés repérés au plan par l'indice EBC sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme rappelées en annexe documentaire.

5) En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 4 mètres.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL
Article UA 14

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

(voir l'annexe documentaire)

a) Dispenses de COS

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

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

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

- aux constructions sur les unités foncières de moins de 500 m².

b) Régime général

Le coefficient d'occupation du sol, tel que défini en annexe documentaire, est fixé à :

UAa : 0.8
UAb : 0.5
UAc : 0.5
UAd : 0,5
UAe : 0,65

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

Chapitre VII

Dispositions applicables à la Zone UF

Dispositions générales

- Sont également applicables les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement.
- L'annexe documentaire complète le présent règlement.

Caractère de la zone

- La zone UF correspond à la zone occupée par les installations publiques nécessaires à l'activité voyageurs et fret du transport par chemin de fer sur le site de la gare SNCF de Rocabey. Une partie de la zone actuelle ferroviaire (plateau des Anglais) a été classée en zone IAUC pour tenir compte des objectifs d'aménagement de ce secteur.

RAPPELS

Outre les constructions, sont soumises à déclaration ou à autorisation:

1. L'édification des clôtures, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers, conformément aux articles L 442.2 et R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions, conformément à l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL Articles UF. 1 et UF.2

ARTICLE - UF.1 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Sont interdits :

Les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article UF2.

ARTICLE - UF.2 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

DISPOSITIONS GENERALES

Sont admis :

Les constructions de toute nature et les dépôts nécessaires à l'utilisation du transport par chemin de fer qu'il s'agisse des voyageurs ou du fret, ou liés à un projet d'ensemble réalisé à l'initiative de la SNCF en prolongement du projet urbain de restructuration du secteur Gare – République.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
Articles UF 3 à UF 13

**ARTICLE - UF 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES,
ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Conformément à l'article R. 421-15 du Code de l'Urbanisme, lorsque la délivrance du permis de construire a pour effet la création ou la modification d'un accès à une voie publique, l'autorité ou le service chargé de l'instruction de la demande consulte l'autorité ou le service gestionnaire de cette voie.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UF

A) Accès

1) Définition

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

2) Configuration

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

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

b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil relatif aux terrains enclavés (reproduit en annexe documentaire). L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.

c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères, etc. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R 111 - 4 du Code de l'Urbanisme, rappeler dans les dispositions générales du présent règlement.

B) Voies d'accès et de desserte

1) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.

2) Le schéma de la voirie, partie intégrante des espaces extérieurs de toute opération, doit être structuré. Il présente, inclus dans l'unité foncière considérée, un ensemble de voies hiérarchisées dont le dimensionnement est adapté à la polyvalence des fonctions et usages à assurer. Aucune voie automobile nouvelle d'intérêt privé, ne doit avoir une emprise inférieure à 4 mètres. De même, aucune voie automobile nouvelle d'intérêt public, notamment en raison de ses fonctions urbaines, ne peut avoir une emprise inférieure à 7 mètres.

3) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Lorsque l'impasse est située en limite du périmètre urbanisable, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

4) Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE – UF 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) Eau

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

Sur le réseau gravitaire, la pression varie de 4.5 bars à moins de 1 bar dans les secteurs dont l'altitude est supérieure à 30 m..

LES GARANTIES DE PRESSION

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

LA DEFENSE INCENDIE

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

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

B) Assainissement

Les règles régissant les raccordements aux réseaux Eaux Usées et Eaux pluviales devront être conformes aux:

- Code de la Santé publique (Art L1331-1 et suivant).
- Règlement sanitaire départemental (articles 44 et 45).
- Spécifications techniques concernant la conception et l'exécution des voies et réseaux urbains de la Ville de Saint-Malo. (Conseil Municipal du 08/12/2000)
- Règlement d'assainissement de la Ville de Saint-Malo.
- Arrêté Ministériel du 22/12/94 (raccordements en séparatifs)
- Schéma d'assainissement (Conseil Municipal 6/5/91)
- Périmètre d'agglomération (Conseil Municipal 7/11/97)
- Zonage Assainissement (Conseil Municipal 04/11/2004)

Toutes les constructions dont les eaux usées sont domestiques ou assimilées doivent impérativement être raccordées, sans stagnation, au réseau d'assainissement collectif.

Le raccordement des immeubles d'habitation et assimilés aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques est établi sous la voie publique, à laquelle ces immeubles ont accès directement ou par l'intermédiaire des voies privées ou de servitudes de passage.

Sur l'ensemble du territoire communal la séparation des eaux usées et des eaux pluviales au niveau de chaque parcelle est obligatoire pour toutes les constructions neuves. De même la mise en séparatif des constructions après restructurations des réseaux sous le domaine public ou privé est obligatoire.

Les habitations qui possèdent un plancher situé à un niveau inférieur aux voiries publiques ou privées devront mettre en place un dispositif les protégeant contre le reflux des eaux d'égout (eaux usées et/ou pluviales).

1) EAUX USEES DOMESTIQUES

Zone d'assainissement collectif situées à l'intérieur du périmètre d'agglomération (Conseil Municipal 7/11/97)

L'ensemble des constructions situées dans ce périmètre doit être raccordé selon les dispositions citées ci avant.

2) EAUX USEES NON DOMESTIQUES OU INDUSTRIELLES

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

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

3). EAUX PLUVIALES

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

Dans tous les cas les rejets devront satisfaire aux:

➤ Prescriptions des décrets N° 93-742. N° 93-743 du 29 mars 1993 et N° 99-736 du 27 août 1999 issus de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

➤ L'article 9 de l'arrêté du 2 février 1998, cas des ICPE (Lorsque le ruissellement des eaux pluviales sur les toitures, aires de stockage, voies de circulation, aires de stationnement et autres surfaces imperméables est susceptible de présenter un risque particulier d'entraînement de pollution par lessivage des toitures, sols, aires de stockage, etc..., ou si le milieu naturel est particulièrement sensible, un réseau de collecte des eaux pluviales est aménagé et raccordé à un (ou plusieurs) bassin(s) de confinement capable(s) de recueillir le premier flot des eaux pluviales.

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

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

Les prescriptions pourront être :

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

Sont concernés par ce qui précède:

- Tous les cas d'extension modifiant le régime des eaux: opérations augmentant la surface imperméabilisée existante de plus de 20%, parking et voirie compris, pour les opérations intéressant une surface imperméabilisée de plus de 1 500m².
- Tous les parkings de plus de 100 emplacements.

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

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

4). EAUX de DRAINAGE

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

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

C) Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc..) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour les opérations importantes. Eventuellement, les câbles peuvent être suspendus aux façades des immeubles. Ces prescriptions ne sont pas imposées en cas de simples poses ou renforcement de câbles électriques, téléphoniques ou de télédistribution en dehors de toute demande d'autorisation de lotir ou de construire.

Les travaux de renforcement de réseaux de distribution électrique existant peuvent être réalisés sur le même type de réseaux (aérien ou souterrain). Toutefois, selon l'importance des travaux de renforcement (remplacement des supports sur une distance assez importante) et si la continuité de la ligne le permet, les travaux de renforcement de lignes aériennes doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE - UF 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Non réglementée

ARTICLE - UF 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

1) Les constructions doivent, soit s'aligner sur les constructions existant sur l'unité foncière, soit s'aligner sur les constructions existant sur les unités foncières contiguës (voir schéma en annexe documentaire), soit être en retrait des constructions existantes sur les unités foncières contiguës.

Toutefois un recul de plus de 5 mètres ne pourra pas être imposé.

2) Les surplombs et saillies doivent respecter le règlement de voirie.

ARTICLE – UF 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

1) La distance horizontale de la façade ou du pignon d'un bâtiment ou construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à 5 mètres.

2) La construction en limite séparative pourra être autorisée sous réserve de réalisation de murs coupe-feu en limite séparative et de l'accord des propriétaires des fonds immédiatement mitoyens concernés compte tenu de la spécificité de l'usage de la zone.

ARTICLE - UF 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

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

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

ARTICLE - UF 9 – EMPRISE AU SOL

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Non réglementée

ARTICLE - UF 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

A) 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.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les lucarnes, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

- Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 20 mètres de longueur.

- Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 12 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

B) – Hauteur absolue

1) Définition

- **Hauteur maximale droite.** Il s'agit de la hauteur de tous les plans de façades qui se mesure:

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

Lorsque les voies ou les terrains sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 mètres de long et la côte de hauteur de chaque section, est prise au point médium de chacune d'elles.

- **Hauteur maximale de la construction**

Pour la zones UF, elle est identique à celle de la hauteur maximale droite,

2) Règles de hauteur maximale

Secteurs	UF
hauteur maximale droite des façades	15 m
hauteur maximale de la construction	15 m

Pour des motifs d'architecture ou de composition urbaine, une variation de la hauteur maximale droite des façades et de la hauteur maximale de la construction peut être autorisée ou imposée dans la limite d'1 mètre pour:

- surélever une construction entre deux bâtiments existants,
- accoler une construction à un bâtiment existant dont la hauteur dépasse le maximum.

Exceptions

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

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

c) Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants. Ce dépassement par rapport aux hauteurs réglementaires est limité à 3 mètres.

d) Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement de l'activité. Ce dépassement de hauteur est limité à 3 mètres.

ARTICLE - UF 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS, PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

I - PRINCIPE GENERAL

En aucun cas l'aspect extérieur des constructions, installations et dépôts à l'air libre ne doit porter atteinte au site. Toute construction doit viser une unité de composition d'aménagement de l'unité foncière.

II – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

1) Choix des matériaux et traitements des façades

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

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

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

2) Traitement des éléments techniques et des constructions annexes

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions du paragraphe 1) ci-dessus.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc...) doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils seront, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. A défaut, ils seront, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50mètre.

3) Traitement des clôtures

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

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

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

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

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

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages, des grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 1 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,
- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 1 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

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

b) Traitement des clôtures en limites séparatives

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

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

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

ARTICLE - UF 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

(voir l'annexe documentaire)

I – DISPOSITIONS GENERALES

1) Conditions générales de réalisation

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L 421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent (article L 421-3 alinéa 6 du Code de l'Urbanisme.)

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

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

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

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

Au-delà de 1 000m², les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

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

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

2) Tailles des places

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2.30 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

3) Accessibilité pour les personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756 et 99-757 et l'arrêté du 31 août 1999 (relatifs à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et personnes à mobilité réduite).

II – NORMES

Il doit être créé pour tous les usages suivants, un ou des locaux aménagés pour le stationnement des deux-roues du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.

① Pour les entrepôts et remises

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

② Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public

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

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

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

III – MODES DE REALISATION

Sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1) Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet.

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

IV - TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

ARTICLE UF 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

DISPOSITIONS GENERALES A LA ZONE UF

Non réglementée

**SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL
Article UF 14**

ARTICLE UF 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 1 à 13 du présent règlement.

Chapitre IV

Dispositions applicables à la Zone UG

Dispositions générales

- Sont également applicables les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement.
- L'annexe documentaire complète le présent règlement.

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, correspondant à l'emprise de l'ancienne caserne de Lorette, à dominante d'habitat, sur laquelle est réalisé un éco-quartier. Cette zone, de densité moyenne à forte, peut comporter des commerces, des services, des bureaux, des équipements publics, nécessaires à la vie du quartier.

Cette zone est couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP : A.07- Ecoquartier de Lorette) à laquelle il convient de se référer pour tout projet.

RAPPELS

Outre les constructions, sont soumises à déclaration ou à autorisation :

1. Les installations et travaux divers, conformément aux articles L.421-1 et suivants et R.421-1 et suivants et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. L'édification des clôtures, conformément à l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions, conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme. Toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, ou ensemble bâti, identifié au PLU comme devant être protégé au titre de l'article L.151-19 doit préalablement faire l'objet d'une demande de déclaration préalable ou d'un permis de démolir d'une demande de permis de démolir, conformément à l'article R.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
Articles UG. 1 et UG.2

ARTICLE - UG.1 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.

I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UG

Sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisations du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
2. Les installations classées entraînant un périmètre de protection.
3. Les affouillements, exhaussements des sols, dépôt de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone. Les exhaussements et terrassements liés aux constructions doivent être explicitement prévus dans un permis de construire ou une déclaration de travaux.

ARTICLE - UG.2 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UG

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
2. Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'activités, dès lors que leur nature, leur importance ou leur aspect soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage. Les établissements commerciaux, les entrepôts liés à ces activités, sous réserve que la gêne qu'ils apportent ou les mouvements de circulation qu'ils suscitent, restent compatibles avec le milieu environnant.
3. Les installations classées non visées à l'article UG 1, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
4. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre nonobstant les dispositions des articles 6 à 13 de la zone UG.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
Articles UG 3 à UG 13

ARTICLE - UG 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Conformément à l'article R. 423-53 du Code de l'urbanisme, lorsque la délivrance du permis de construire a pour effet la création ou la modification d'un accès à une voie publique dont la gestion ne relève pas de l'autorité compétente pour délivrer le permis, celle-ci consulte l'autorité ou le service gestionnaire de cette voie, sauf lorsque le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu réglemente de façon particulière les conditions d'accès à ladite voie.

I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UG

A) Accès

1) Définition

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

2) Configuration

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

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

b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil relatif aux terrains enclavés (reproduit en annexe documentaire). L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.

c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères, etc. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme, rappelées dans les dispositions générales du présent règlement.

B) Voies d'accès et de desserte

1) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.

Les dispositions techniques régissant le classement éventuel dans le domaine public communal sont fixées par le règlement de voirie de la Ville de Saint-Malo.

2) Le schéma de la voirie, partie intégrante des espaces extérieurs de toute opération, doit être structuré. Il présente, inclus dans l'unité foncière considérée, un ensemble de voies hiérarchisées dont le dimensionnement est adapté à la polyvalence des fonctions et usages à assurer.

3) Lorsque l'impasse est située en limite du périmètre urbanisable, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

4) Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions prévues par le décret n°2006-1658 du 21 décembre 2016 pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics aux personnes handicapées et aux personnes à mobilité réduite ainsi que l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application dudit décret.

ARTICLE – UG 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) Eau

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

Sur le réseau gravitaire, la pression varie de 4.5 bars à moins de 1 bar dans les secteurs dont l'altitude est supérieure à 30 m..

LA DEFENSE INCENDIE

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

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

B) Assainissement

Les règles régissant les raccordements aux Eaux Usées et Eaux Pluviales devront être conformes aux :

- * Code de la Santé Publique (art.L1331-1 et suivants)
- * Règlement sanitaire départemental (articles 44 et 45)
- * Spécifications techniques concernant la conception et l'exécution des voies et réseaux urbains de la ville de Saint-Malo (CM du 08/12/2000).
- * Règlement d'assainissement de la Ville de Saint-Malo
- * Arrêté ministériel du 22/12/1994 (raccordements en séparatifs)

- * Schéma d'assainissement (CM 06/05/1991)
- * Périmètre d'agglomération (CM 07/11/1997)
- * Zonage d'assainissement (CM 04/11/2004)

Toutes les constructions dont les eaux usées sont domestiques ou assimilées doivent impérativement être raccordées, sans stagnation, au réseau d'assainissement collectif.

Le raccordement des immeubles d'habitation et assimilés aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques est établi sous la voie publique, à laquelle ces immeubles ont accès directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage.

Sur l'ensemble du territoire communal, la séparation des eaux usées et des eaux pluviales au niveau de chaque parcelle, est obligatoire pour toutes les constructions neuves. De même, la mise en séparatif des constructions après restructuration des réseaux sous le domaine public ou privé est obligatoire.

Les habitants qui possèdent un plancher situé à un niveau inférieur aux voiries publiques ou privées devront mettre en place un dispositif les protégeant contre le reflux des eaux d'égout (eaux usées et/ou pluviales)

1) Eaux usées domestiques

Zone d'assainissement collectif située à l'intérieur du périmètre d'agglomération (CM 07/11/1997)

L'ensemble des constructions situées dans ce périmètre doit être raccordé selon les dispositions citées ci-avant.

2) Eaux usées non domestiques ou industrielles

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

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

3) Eaux pluviales

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

Dans tous les cas, les rejets devront satisfaire aux :

* Prescriptions des décrets n°93-742, n°93-743 du 23 mars 1993 et n°99-736 du 27 août 1999 issus de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

* L'article 9 de l'arrêté du 2 février 1998, cas des ICPE (Lorsque le ruissellement des eaux pluviales sur des toitures, aires de stockage, voies de circulation, aires de stationnement et autres surfaces imperméables est susceptible de présenter un risque particulier d'entraînement de pollution par lessivage des toitures, sols, aires de stockage, etc. ou si le milieu naturel est particulièrement sensible, un réseau de collecte des eaux pluviales est aménagé et raccordé à un (ou plusieurs) bassin (s) de confinement capable (s) de recueillir le premier flot des eaux pluviales.

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

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

Les prescriptions pourront être:

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

Sont concernés par ce qui précède:

- Toutes les opérations dont la surface totale est supérieure à 1 500 m² dans le cas d'habitations collectives. (Voirie et parking compris)

- Tous les cas d'extension modifiant le régime des eaux : opérations augmentant la surface imperméabilisée existante de plus de 20%, parking et voirie compris, pour les opérations intéressant une surface imperméabilisée de plus de 1 500 m².
- Tous les parkings de plus de 100 emplacements.

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

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

Les projets favoriseront les techniques alternatives de gestion et de traitement des eaux pluviales et la gestion à la source.

4). Eaux de drainage

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

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

C) Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc..) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour les opérations importantes. Eventuellement, les câbles peuvent être suspendus aux façades des immeubles. Ces prescriptions ne sont pas imposées en cas de simples poses ou renforcement de câbles électriques, téléphoniques ou de télédistribution en dehors de toute demande d'autorisation de lotir ou de construire.

Les travaux de renforcement de réseaux de distribution électrique existant peuvent être réalisés sur le même type de réseaux (aérien ou souterrain). Toutefois, selon l'importance des travaux de renforcement (remplacement des supports sur une distance assez importante) et si la continuité de la ligne le permet, les travaux de renforcement de lignes aériennes doivent être réalisés en souterrain.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact phonique.

ARTICLE - UG 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE - UG 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait.

Les marges de recul devront être traitées comme des espaces de transition et présenter une qualité de traitement paysager.

1) Les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent qu'aux constructions principales, à l'exclusion de leurs saillies (bow windows, balcons ...). Les constructions annexes peuvent être implantées différemment.

2) Les constructions doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 4 mètres, soit s'aligner sur les constructions existant sur l'unité foncière, soit s'aligner sur les constructions existant sur les unités foncières contiguës (voir schéma en annexe documentaire), soit être en retrait des constructions existantes sur les unités foncières contiguës.

3) Les surplombs et saillies doivent respecter le règlement de voirie.

4) Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 5 % maximum et une longueur de 4 mètres, sauf en cas d'impossibilité due à la topographie des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée (voir schéma en annexe documentaire)

ARTICLE – UG 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(voir les schémas en annexe documentaire)

I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

A) Pour les constructions nouvelles et reconstructions

1 – **A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur** à partir de l'alignement (ou, pour les voies privées, de la limite effective de la voie) ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement 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 mètres est comptée à partir de la ligne de retrait des constructions imposée par la marge de recul.

Toutefois, et sous réserve de l'application du présent règlement, sont autorisées d'autres règles :

- **Pour un projet d'ensemble.** Dans ce cas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent que par rapport aux limites séparatives externes de l'unité foncière
Pour les limites séparatives internes à l'unité foncière les règles d'implantation sont libres ou peuvent être définies par le projet d'ensemble
- Si le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire, il doit respecter par rapport à cette limite un recul d'au moins 3 mètres

2 – **Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle**, d'une façon générale ainsi qu'à l'extérieur de la bande de 20 m de profondeur précédemment définie par rapport aux limites latérales, les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit avec un recul d'au moins 4 mètres de toutes les limites séparatives.

Toutefois, les annexes pourront déroger à cette règle et être implantées avec un recul de 1 mètre de toutes les limites séparatives, en cas de haie ou clôture existante nécessitant un entretien.

B) Pour les extensions à l'intérieur et à l'extérieur de la bande de 20 mètres de profondeur

Les extensions sont soumises aux dispositions des paragraphes 1 et 2, à l'exception des cas ci-après :

Les extensions de bâtiments implantés à moins de 3 ou 4 mètres de la 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.

ARTICLE - UG 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE - UG 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE - UG 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP : A.07- Ecoquartier de Lorette) comporte un Schéma d'épannelage auquel il convient de se référer.

1) Définition

Hauteur maximale droite

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

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

Lorsque les voies ou les terrains sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 mètres de long et la côte de hauteur de chaque section, est prise au point médium de chacune d'elles.

Hauteur maximale de la construction

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

2) Règles de hauteur maximale

La hauteur maximale droite des façades est fixée à 18 m.

La hauteur maximale de la construction est fixée à 23 m.

Pour des motifs d'architecture ou de composition urbaine, une variation de la hauteur maximale droite des façades et de la hauteur maximale de la construction peut être autorisée ou imposée dans la limite d'1 mètre pour:

- surélever une construction entre deux bâtiments existants,
- accoler une construction à un bâtiment existant dont la hauteur dépasse le maximum.

Exceptions

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

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

c) Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants. Ce dépassement par rapport aux hauteurs réglementaires est limité à 3 mètres.

d) En cas de toiture-terrasse, cette hauteur peut être dépassée par l'acrotère, pour les ouvrages tels que les lignes de vie et les garde-corps de sécurité.

- e) Cette hauteur peut être dépassée pour les dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable.
- f) Cette hauteur peut être dépassée pour les nouvelles constructions comportant un socle à usage commercial ou de stationnement). Ce dépassement par rapport aux hauteurs réglementaires est limité à 1 mètre.
- g) Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment. Ce dépassement par rapport aux hauteurs réglementaires est limité à 3 mètres.

ARTICLE - UG 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS, PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

I - PRINCIPE GENERAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme).

II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

1) Choix des matériaux et traitements des façades

a) Choix des matériaux

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

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

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

A l'occasion du ravalement des façades de bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons d'origine doivent être maintenus ou remplacés à l'identique (à l'exception des changements rendus nécessaires pour des raisons de mise aux normes et de sécurité : garde-corps...).

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

b) Traitement des façades

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

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

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

Les "opérations groupées" telles que définies en annexe documentaire, doivent se caractériser par une unité de composition.

Les matériaux et teintes doivent être utilisés en cohérence avec la volumétrie du projet (enfouissement, décroché de façade).

Une cohérence entre la qualité architecturale et le choix des matériaux est recherchée.

L'utilisation de l'enduit doit être modéré. Il est privilégié sur les renforcements (ex : décroché de loggias).

Les bardages bois et métalliques (tôle déployée ...) sont encouragés. Ils sont préférés à lames verticales. L'essence et/ou la teinte doit être précisée dans le dossier de permis de construire.

La multiplication trop importante de matériaux différents doit être évitée.

c) Traitement des toitures

Un soin particulier doit être porté sur le couvrement des constructions. Un travail fin sur les niveaux de couronnement doit être réalisé.

Les toitures composées de pentes doivent respecter les règles suivantes :

- toiture doubles pans (symétriques ou asymétriques) comprise entre 20 et 45°
- toiture monopente comprise entre 10 et 30°.

Ces dispositifs sont cumulables sur un même bâtiment. Une attention aux raccordements de toitures et chéneaux est recherchée.

Les toitures terrasse peuvent être autorisées dans la mesure où :

- elles sont accessibles et répondent à un usage (jardins ou potagers ...)
- elles ont une vocation technique (toitures végétalisées, gestion des eaux pluviales...)

Une variété de toiture est recherchée.

Le couvrement des constructions doit être en harmonie avec les caractéristiques du quartier (matériaux, couleurs).

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques et les garde-corps.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations. Chaque projet devra rechercher à minimiser l'impact visuel de l'installation afin de garantir au mieux son intégration dans son environnement.

Les capteurs seront entièrement intégrés à la couverture, posés le plus à fleur possible du matériau de couverture. Le coloris du capteur devra être similaire à celui du matériau de toiture. Leur implantation doit tenir compte de l'organisation du bâtiment lui-même, en particulier des percements, de l'emplacement des cheminées et des lucarnes. Une attention particulière sera portée aux détails de finition et aux raccords entre matériaux.

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti.

Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

2) Traitement des éléments techniques et des constructions annexes

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions du paragraphe 2) ci-dessus.

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visible que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est réalisé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant.

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

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils seront harmonisés avec la construction et dans le choix des matériaux, revêtements et toiture.

3) Traitement des clôtures

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

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

Traitement des clôtures en franges des îlots en limite des parcelles privées riveraines :

Les clôtures composées d'un mur existant devront être conservées. En cas d'absence de mur, les clôtures devront être composées d'un dispositif végétal doublé ou non d'une clôture ajourée d'une hauteur maximale de 1,80m. Une hauteur supérieure peut être autorisée en cas de nécessité technique, fonctionnelle ou de sécurité.

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

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

- soit par des haies vives,
- soit par des grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie (type palissade bois) comportant au moins 25 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 1 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres.

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

Le mur d'enceinte de la caserne (haut mur de moellons de pierre) devra en principe être préservé. Les parties en mauvais état du mur d'origine devront être restaurées.

b) Traitement des clôtures en limites séparatives

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

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

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

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

ARTICLE - UG 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

(voir l'annexe documentaire)

I – DISPOSITIONS GENERALES

1) Conditions générales de réalisation

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent (article L. 151-33 du code de l'urbanisme).

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public.

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

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

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

Au-delà de 1 000 m², les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

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

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

Les espaces de stationnement pour les cycles devront être aménagés par des dispositifs scellés et couverts permettant d'attacher les vélos ou bien faire l'objet de locaux dédiés.

2) Tailles des places

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2.50 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 6 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

3) Accessibilité pour les personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter la réglementation prévue par le décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescription techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ainsi que par l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application dudit décret.

4) Traitement des aires de stationnement

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

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

II – NORMES

Un nombre de places de stationnement minimum est imposé par le règlement. Ce nombre doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations.

Pour les bâtiments à destination d'habitations, le nombre de places de stationnement imposé est calculé par rapport aux capacités et au nombre de logements créés. Pour les autres destinations le nombre de places de stationnement imposé est calculé par rapport à la surface de plancher créée.

A) Constructions nouvelles, reconstructions (sauf sinistres) à destination d'habitation

Il doit être créé, au minimum, une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de 15 logements et plus, une place par tranche complète de 5 logements sera à l'usage exclusif des visiteurs et devra rester dans le patrimoine de la copropriété.

Pour le stationnement des vélos, il doit être créé, au minimum, 1 emplacement par logement, pour tout type d'habitat.

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront clos et couverts, correctement dimensionnés pour permettre le rangement des bi-porteurs ou tri-porteurs.

Ces espaces pourront être réalisés :

- Au sein des parties communes en rez-de-chaussée, pour l'habitat collectif ;
- Au sein des espaces extérieurs privés, pour l'habitat individuel et intermédiaire.

Ils pourront être regroupés, afin de mutualiser les accès et implantés en cœur d'îlot.

➤ Cas particulier du logement social (logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat)

Le nombre d'aires de stationnement pour le logement social doit répondre aux besoins de la construction, sans qu'il puisse être exigé plus d'une place de stationnement par logement, conformément à l'article R. 111-25 du code de l'urbanisme.

Il est précisé que l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.

B) Constructions nouvelles, reconstructions (sauf sinistres) à destination de bureaux

Il doit être créé, au minimum, une place de stationnement par tranche complète de 40 m² de surface de plancher créée, plus une place supplémentaire par tranche complète de 150 m² de surface de plancher créée.

Il doit être créé, au minimum, un emplacement par tranche complète de 40m² pour le stationnement des vélos.

C) Constructions nouvelles, reconstructions (sauf sinistres) à destination de commerce

Pour les commerces de plus de 100 m², il doit être créé, au minimum, une place de stationnement par tranche complète de 40 m² de surface de plancher créée. Pour un projet regroupant plusieurs cellules commerciales, cette règle s'applique à chacune des cellules commerciales individuellement.

Cumulativement s'ajoutent les dispositifs suivants issus des articles L. 111-19 à L. 111-20 du code de l'urbanisme :

- Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Pour les projets mentionnés à l'article L. 752-1 du code de commerce, est autorisée la construction de nouveaux bâtiments uniquement s'ils intègrent :

1° Sur tout ou partie de leurs toitures, et de façon non exclusive, soit des procédés de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat ;

2° Sur les aires de stationnement, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

- Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

- Les dispositions des articles L. 111-19 et L. 111-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

D) Constructions nouvelles, reconstructions (sauf sinistres) nécessaires aux services publics d'intérêt collectif (CINASPIC)

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

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

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

E) Création de niveaux supplémentaires internes ou modification de volume (extension, surélévation)

En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume, les normes précitées ne sont exigées que pour les surfaces de plancher nouvelles créées.

Toutefois sont dispensées de places :

- 1) Pour l'habitat, les extensions et surélévations qui n'entraînent pas d'augmentation du nombre de logements.
- 2) Pour les autres usages :
 - la création de surface de plancher inférieure à 20 m².

F) Changement de destination (y compris l'augmentation du nombre de logements dans un bâtiment existant)

Il doit être créé selon la destination nouvelle, des places de stationnement dans les conditions suivantes, dans la mesure où ces places ne sont pas déjà existantes et conservées en nombre suffisant.

1) Pour l'habitat

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

2) Autres usages

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

G) Tous travaux

Tous travaux (augmentation de surface de plancher, changement de destination), supprimant un stationnement doivent entraîner l'obligation de recréer un nombre de places équivalent, dans la mesure où du fait de cette suppression le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.

III – MODES DE REALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

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

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

3) A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire pourra faire application des dispositions prévues à l'article L. 151-33 du code de l'urbanisme, en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,
- Soit de l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

ARTICLE UG 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP : A.07- Ecoquartier de Lorette) comporte un Schéma sur les espaces de pleine terre auquel il convient de se référer.

I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du Code Civil rappelé en annexe documentaire.

1) Espaces libres de chaque unité foncière

Pour les constructions nouvelles, les espaces libres de toute construction, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétalisé, favorisant les espaces de pleine terre et le recours aux essences locales. .

2) Espaces paysagers communs des opérations d'aménagement d'ensemble et aires de jeux

a) Traitement des espaces paysagers

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

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

- soit composer une trame verte :
 - qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale de deux mètres,
 - ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétonne douce traversant l'opération pour se raccorder sur les voies existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique ;
- soit utiliser les deux aménagements précédents en complément l'un de l'autre.

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

3) Espaces boisés, classés

Les espaces boisés classés repérés au plan par l'indice EBC sont soumis aux dispositions des articles A. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme rappelées en annexe documentaire.

4) Traitement des parkings et garages

Lors de la création de batteries de garages ou de parking au sol, il sera exigé un arbre pour 4 places de stationnement, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 20 à 25 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre ou de matériaux approprié à la plantation de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

5) Dispositions diverses

- Les espaces paysagers communs des lotissements et immeubles collectifs pourront être pris dans une zone non constructible.
- 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.

ARTICLE - UG 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé (suppression de la notion de COS depuis la Loi ALUR).

ARTICLE UG 15 – INCITATIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, puis l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale.

Concernant les nouvelles constructions, le règlement incite à renforcer de 20% les normes de performance énergétique de la RT 2012.

La mise en place de dispositifs visant l'efficacité énergétique des constructions et à leur inscription dans une démarche environnementale est encouragée et devront être parfaitement intégrés aux constructions et participer pleinement à leur composition architecturale (panneaux photovoltaïques, chauffe-eau solaire, éléments de protection solaire, toitures ou murs végétalisés ...), dans le respect de la protection des sites et des paysages.

Le règlement incite à utiliser une part significative de matériaux biosourcés pour la construction et les aménagements paysagers.

Le règlement incite à utiliser des dispositifs de récupération des eaux de pluie.

ARTICLE UG 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé.

Chapitre VIII

Dispositions applicables à la Zone UP

Dispositions générales

- Sont également applicables les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement.
- L'annexe documentaire complète le présent règlement.

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone correspondant au domaine public maritime dont l'usage est associé aux différentes fonctions et activités liées au Port de Commerce, au Port des Voyageurs, au Port de Pêche, au Port de Plaisance.

Des installations d'équipements publics à vocation administratives, sportives, de loisirs sont implantés sur certaines parties de la zone.

La zone UP comprend:

- La zone UPA correspond à la zone du Port de Commerce
- La zone UPB correspond à l'avant Port: zone des gares voyageurs et trafic roulier
- La zone UPP correspond aux zones d'équipements publics (voirie et équipements)
- La zone UPL correspond aux ports de Plaisance.

RAPPELS

Outre les constructions, sont soumises à déclaration ou à autorisation:

1. L'édification des clôtures, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers, conformément aux articles L 442.2 et R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions, conformément à l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL Articles UP.1 et UP.2

ARTICLE - UP.1 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.

I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UP

Sont interdits :

- 1) Les types d'occupation ou d'utilisations du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
- 2) Les affouillements, exhaussements des sols, dépôt de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone. Les exhaussements et terrassements liés aux constructions doivent être explicitement prévus dans un permis de construire ou une déclaration de travaux.
- 3) Les constructions à usage d'habitation et la création de logements par division ou changement de destination, sauf les exceptions prévues à l'article UP2 paragraphe 1), 2), 4).
- 4) L'implantation d'activités tertiaires, de bureaux ou de services qui ne répondent pas aux besoins des entreprises de caractères industriel, artisanal ou commercial implantées sur la zone.

ARTICLE - UP.2 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

DISPOSITIONS GENERALES

- 1) Sont autorisées les extensions et les améliorations apportées au confort et à la solidité des constructions à usage d'habitations existantes.

2) La reconstruction à l'identique après sinistre d'une habitation sur la même unité foncière, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée, dans la mesure où elle n'augmente pas le nombre de logements.

3) Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment (autre qu'à usage d'habitation) détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

4) Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière:

- soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
- soit une habitation dans la limite de 170m² de surface hors œuvre nette.

5) Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve du respect de la législation en vigueur, rappelées en annexe documentaire.

6) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les extensions et améliorations de ceux existants en zone UPA, UPB, UPL et UPP.

7) Les constructions et installations correspondant à des activités de loisirs, sportives ou culturelles compatibles avec le caractère des zones UPP et UPL.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Articles UP 3 à UP 13

ARTICLE - UP 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Conformément à l'article R. 421-15 du Code de l'Urbanisme, lorsque la délivrance du permis de construire a pour effet la création ou la modification d'un accès à une voie publique, l'autorité ou le service chargé de l'instruction de la demande consulte l'autorité ou le service gestionnaire de cette voie.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UP

A) Accès

1) Définition

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

2) Configuration

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

b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil relatif aux terrains enclavés (reproduit en annexe documentaire). L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.

c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères, etc. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R 111 - 4 du Code de l'Urbanisme, rappeler dans les dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE – UP 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) Eau

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

Sur le réseau gravitaire, la pression varie de 4.5 bars à moins de 1 bar dans les secteurs dont l'altitude est supérieure à 30 m..

LES GARANTIES DE PRESSION

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

LA DEFENSE INCENDIE

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

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

B) Assainissement

Les règles régissant les raccordements aux réseaux Eaux Usées et Eaux pluviales devront être conformes aux:

- Code de la Santé publique (Art L1331-1 et suivant).
- Règlement sanitaire départemental (articles 44 et 45).
- Spécifications techniques concernant la conception et l'exécution des voies et réseaux urbains de la Ville de Saint-Malo. (Conseil Municipal du 08/12/2000)
- Règlement d'assainissement de la Ville de Saint-Malo.
- Arrêté Ministériel du 22/12/94 (raccordements en séparatifs)
- Schéma d'assainissement (Conseil Municipal 6/5/91)
- Périmètre d'agglomération (Conseil Municipal 7/11/97)
- Zonage Assainissement (Conseil Municipal 04/11/2004)

Toutes les constructions dont les eaux usées sont domestiques ou assimilées doivent impérativement être raccordées, sans stagnation, au réseau d'assainissement collectif.

Le raccordement des immeubles d'habitation et assimilés aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques est établi sous la voie publique, à laquelle ces immeubles ont accès directement ou par l'intermédiaire des voies privées ou de servitudes de passage.

Sur l'ensemble du territoire communal la séparation des eaux usées et des eaux pluviales au niveau de chaque parcelle est obligatoire pour toutes les constructions neuves. De même la mise en séparatif des constructions après restructurations des réseaux sous le domaine public ou privé est obligatoire.

Les habitations qui possèdent un plancher situé à un niveau inférieur aux voiries publiques ou privées devront mettre en place un dispositif les protégeant contre le reflux des eaux d'égout (eaux usées et/ou pluviales).

1) EAUX USEES DOMESTIQUES

Zones d'assainissement collectif situées à l'intérieur du périmètre d'agglomération (Conseil Municipal 7/11/97)

L'ensemble des constructions situées dans ce périmètre doit être raccordé selon les dispositions citées ci avant.

2) EAUX USEES NON DOMESTIQUES OU INDUSTRIELLES

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

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

3) EAUX PLUVIALES

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

Dans tous les cas les rejets devront satisfaire aux:

➤ Prescriptions des décrets N° 93-742. N° 93-743 du 29 mars 1993 et N° 99-736 du 27 août 1999 issus de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

➤ L'article 9 de l'arrêté du 2 février 1998, cas des ICPE (Lorsque le ruissellement des eaux pluviales sur les toitures, aires de stockage, voies de circulation, aires de stationnement et autres surfaces imperméables est susceptible de présenter un risque particulier d'entraînement de pollution par lessivage des toitures, sols, aires de stockage, etc..., ou si le milieu naturel est particulièrement sensible, un réseau de collecte des eaux pluviales est aménagé et raccordé à un (ou plusieurs) bassin(s) de confinement capable(s) de recueillir le premier flot des eaux pluviales.

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

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

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

4) EAUX DE DRAINAGE

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

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

C) Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc..) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour les opérations importantes. Eventuellement, les câbles peuvent être suspendus aux façades des immeubles. Ces prescriptions ne sont pas imposées en cas de simples poses ou renforcement de câbles électriques, téléphoniques ou de télédistribution en dehors de toute demande d'autorisation de lotir ou de construire.

Les travaux de renforcement de réseaux de distribution électrique existant peuvent être réalisés sur le même type de réseaux (aérien ou souterrain). Toutefois, selon l'importance des travaux de renforcement (remplacement des supports sur une distance assez importante) et si la continuité de la ligne le permet, les travaux de renforcement de lignes aériennes doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE - UP 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

Non réglementée

ARTICLE - UP 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

La zone UP étant pour une très grande partie publique (domaine public portuaire), la notion d'implantation par rapport aux emprises publiques n'a pas d'objet.

Par rapport aux voiries publiques autres que portuaires :

- 2) Les constructions doivent s'aligner sur les constructions existant sur l'unité foncière, soit s'aligner sur les constructions existant sur les unités foncières contiguës (voir

schéma en annexe documentaire), soit être en retrait des constructions existantes sur les unités foncières contiguës.

Toutefois, un recul de plus de 10 mètres ne pourra pas être imposé.

- 3) Les surplombs et saillies doivent respecter le règlement de voirie.
- 4) Pour les accès, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 5 % maximum et une longueur de 10 mètres, sauf en cas d'impossibilité due à la topographie des lieux, dans les conditions telles que la sécurité des passants soit préservée (voir schéma en annexe documentaire).

ARTICLE – UP 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

(voir les schémas en annexe documentaire)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

La zone portuaire étant en totalité sur le domaine public maritime, la notion de limite séparative n'existe pas entre les différentes affectations.

Dans l'hypothèse d'une limite séparative avec une propriété privée, les dispositions applicables sont les suivantes :

- 1) La distance horizontale de la façade ou du pignon d'un bâtiment ou construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à 5 mètres.
- 2) La construction en limite séparative pourra être autorisée sous réserve de réalisation de murs coupe-feu en limite séparative et de l'accord des propriétaires des fonds immédiatement mitoyens concernés compte tenu de la spécificité de l'usage de chaque unité foncière.

ARTICLE - UP 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

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

ARTICLE - UP 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE - UP 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

A) 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.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les lucarnes saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

▪ Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 12 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

B) Hauteur absolue**1) Définition**

- **Hauteur maximale droite.** Il s'agit de la hauteur de tous les plans de façades qui se mesure:
 - à partir du **niveau du sol de la voie** à l'alignement à l'aplomb des constructions réalisées à l'alignement.
 - à partir du **terrain naturel** à l'aplomb de la construction pour les pignons, les façades arrières et façades principales lorsqu'elles ne sont pas à l'alignement.

Lorsque les voies ou les terrains sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 mètres de long et la côte de hauteur de chaque section, est prise au point médium de chacune d'elles.

- **Hauteur maximale de la construction**

Elle est identique à celle de la hauteur maximale droite.

2) Règles de hauteur maximale

Secteurs	UPA	UPAa	UPAb	UPB	UPL	UPP	UPPc
hauteur maximale droite des façades	18 m	0 m	15 m	7 m	9,5 m	15 m	35m
hauteur maximale de la construction	18 m	0 m	15 m	7 m	9,5 m	15 m	35m

Pour des motifs d'architecture ou de composition urbaine, une variation de la hauteur maximale droite des façades et de la hauteur maximale de la construction peut être autorisée ou imposée dans la limite d'1 mètre pour:

- surélever une construction entre deux bâtiments existants,
- accoler une construction à un bâtiment existant dont la hauteur dépasse le maximum.

Exceptions

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

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

c) Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants. Ce dépassement sera de 10 mètres maximum.

d) Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement de l'activité. Le dépassement de hauteur sera de 3 mètres maximum par rapport aux dispositions réglementaires/

ARTICLE - UP 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS, PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

I - PRINCIPE GENERAL

En aucun cas l'aspect extérieur des constructions, installations et dépôts à l'air libre ne doit porter atteinte au site. Toute construction doit viser une unité de composition d'aménagement de l'unité foncière.

II – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Est interdit tout pastiche archaïque ou étrangère à la région.

1) Choix des matériaux et traitement des façades

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

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

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

2) Traitement des éléments techniques et des constructions annexes

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions du paragraphe 1) ci-dessus.

3) Traitement des clôtures

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

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

Les barbelés visibles de l'extérieur, pour les clôtures sur rue et en limites séparatives de l'unité foncière, sont interdits, sauf en cas de besoin particulier lié à la nature de l'occupation du terrain.

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

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

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages, des grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 1 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,
- . Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

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

b) Traitement des clôtures en limites séparatives

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

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

ARTICLE - UP 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

(voir l'annexe documentaire)

I – DISPOSITIONS GENERALES

1) Conditions générales de réalisation

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L 421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent (article L 421-3 alinéa 6 du Code de l'Urbanisme.)

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

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

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

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

Au-delà de 1 000m², les aires de stationnement en plein air doivent comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

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

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

2) Tailles des places

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2.30 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

3) Accessibilité pour les personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756 et 99-757 et l'arrêté du 31 août 1999 (relatifs à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et personnes à mobilité réduite).

II – NORMES

① Pour les activités industrielles et artisanales

Il doit être créé au minimum:

Une place de stationnement par tranche complète de 80m² de la surface hors œuvre nette créée de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200m² de la surface hors œuvre si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 250m². Ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

② Pour les commerces, bureaux et services

Les places de stationnement exigées sont à l'usage des employés et des visiteurs.

Il doit être créé au minimum :

a) **Pour les constructions à usage de bureau d'entreprises**

Une place affectée au stationnement par tranche complète de 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette créée de l'immeuble plus une place supplémentaire par tranche complète de 150 m² de plancher hors œuvre nette à créer.

b) **Pour les établissements commerciaux**

▪ Commerces courants : pour les commerces d'au moins 100 m² de surface hors œuvre nette à usage commercial (vente et réserves) une place par tranche complète de 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette à usage commercial au-delà de 100 m². Pour un projet regroupant plusieurs cellules commerciales, cette règle s'applique à chacune des cellules commerciales individuellement.

Pour les commerces de plus de 300 m² de SHON à usage commercial, une zone de chargement, de déchargement, de manutention adaptée aux besoins de l'établissement doit être créée.

c) Cumulativement s'ajoutent, par la seule application de l'article L 421-3 alinéas 11, 12 et 13 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs suivants :

- Nonobstant toute disposition contraire du règlement du PLU, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

- Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

- Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

▪ Restaurants

Pour les restaurants d'au moins 100 m² de surface hors œuvre nette de salle de restaurant, une place de stationnement par tranche complète de 10 m² de salles de restaurant au-delà de 100 m² de SHON.

Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

③ Pour les entrepôts et remises

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

④ Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public

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

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

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

III – MODES DE REALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1) Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet.

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

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

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

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

4) A défaut de toutes modalités précédentes, le pétitionnaire est tenu de verser à la ville une participation fixée par délibération du conseil municipal et réactualisée chaque année en fonction de l'indice INSEE du coût de la construction, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions prévues aux articles L 421-3 et R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE UP 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS,
PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementée

**SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL
Article UP 14**

ARTICLE UP 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementée

Chapitre IX

Dispositions applicables à la Zone UL

Dispositions générales

- Sont également applicables les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement.
- L'annexe documentaire complète le présent règlement.

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine récréative et d'animations de plein air destinée à recevoir du public, à vocation sportive, touristique, ludique, de loisirs, de promenade. Elle doit participer à la création d'un "poumon vert" dans le tissu urbain.

Elle peut notamment recevoir des golfs, hippodromes, parcs, terrains de sport, aire de loisirs à vocation sportive.

La constructibilité y est admise et doit s'inscrire dans le cadre d'une préservation, d'une valorisation du site.

La zone UL comprend:

- **Les secteurs ULa** qui correspondent à des secteurs disposant de superstructures de façon prépondérante. Ils disposent d'une importante constructibilité.
- **Les secteurs ULb** qui correspondent aux secteurs disposant d'espaces verts non construits (stade, camping) de façon prépondérante. Ils disposent d'une constructibilité moyenne.

RAPPELS

Outre les constructions, sont soumises à déclaration ou à autorisation:

1. L'édification des clôtures, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers, conformément aux articles L 442.2 et R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions, conformément à l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes de défrichements sont obligatoires dans ces espaces boisés classés.

5. Toute destruction partielle ou totale d'un élément de paysage, ou espace d'intérêt paysager, localisé aux documents réglementaires comme devant être protégé au titre de l'article L 123.1.7 doit préalablement faire l'objet d'une déclaration au titre des installations et travaux divers, conformément à l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL Articles UL. 1 et UL.2

ARTICLE - UL.1 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.

.DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UL

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux prévus à l'article UL 2.

**ARTICLE - UL.2 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A
DES CONDITIONS PARTICULIERES**

.DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

A la condition de respecter le caractère de la zone et du site, sont autorisés:

- 1) Les travaux, constructions et équipements nécessaires à l'exercice des activités de plein air sportives et de loisirs, à l'exception des activités engendrant des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone.
- 2) Les constructions nécessaires à la gestion technique et administrative des parcs aménagés et ouverts au public.
- 3) Les extensions limitées et les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des bâtiments existants.
- 4) Les changements de destinations des constructions existantes pour les destinations autorisées dans le présent article et pour des équipements culturels.
- 5) Les commerces et les services dont hôtels, restaurants, résidences de tourisme directement liés à la nature des installations de tourisme de loisirs ou à la vocation du site.
- 6) La reconstruction à l'identique après sinistre d'une habitation sur la même unité foncière, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée, dans la mesure où elle n'augmente pas le nombre de logements.
- 7) Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment (autre qu'à usage d'habitation) détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- 8) Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière.
 - soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
 - soit une habitation dans la limite de 170m² de surface hors œuvre nette.
- 9) Les installations classées liées aux types d'occupations du sol admis.
- 10) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 11) Le stationnement de caravanes pour les installations provisoires des chantiers et foires.
- 12) Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation admis dans la zone.

**SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
Articles UL 3 à UL 13**

**ARTICLE - UL 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES,
ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Conformément à l'article R. 421-15 du Code de l'Urbanisme, lorsque la délivrance du permis de construire a pour effet la création ou la modification d'un accès à une voie publique, l'autorité ou le service chargé de l'instruction de la demande consulte l'autorité ou le service gestionnaire de cette voie.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UL

A) Accès

1) Définition

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

2) Configuration

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants:
- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction;
 - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...);
 - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
 - Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
 - Le stationnement existant sur la voie de desserte.
 - Le règlement de voirie de la Ville de Saint-Malo.
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil relatif aux terrains enclavés (reproduit en annexe documentaire). L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères, etc. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R 111 - 4 du Code de l'Urbanisme, rappeler dans les dispositions générales du présent règlement.

B) Voies d'accès et de desserte

1) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.

Les dispositions techniques régissant le classement éventuel dans le domaine public communal sont fixées par le règlement de voirie de la Ville de Saint-Malo.

2) Le schéma de la voirie, partie intégrante des espaces extérieurs de toute opération, doit être structuré. Il présente, inclus dans l'unité foncière considérée, un ensemble de voies hiérarchisées dont le dimensionnement est adapté à la polyvalence des fonctions et usages à assurer. Aucune voie automobile nouvelle d'intérêt privé, ne doit avoir une emprise inférieure à 4 mètres. De même, aucune voie automobile nouvelle d'intérêt public, notamment en raison de ses fonctions urbaines, ne peut avoir une emprise inférieure à 7 mètres.

3) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Lorsque l'impasse est située en limite du périmètre urbanisable, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

4) Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE – UL 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) Eau

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

Sur le réseau gravitaire, la pression varie de 4.5 bars à moins de 1 bar dans les secteurs dont l'altitude est supérieure à 30 m..

LES GARANTIES DE PRESSION

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

LA DEFENSE INCENDIE

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

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

B) Assainissement

Les règles régissant les raccordements aux réseaux Eaux Usées et Eaux pluviales devront être conformes aux:

- Code de la Santé publique (Art L1331-1 et suivant).
- Règlement sanitaire départemental (articles 44 et 45).
- Spécifications techniques concernant la conception et l'exécution des voies et réseaux urbains de la Ville de Saint-Malo. (Conseil Municipal du 08/12/2000)
- Règlement d'assainissement de la Ville de Saint-Malo.
- Arrêté Ministériel du 22/12/94 (raccordements en séparatifs)
- Schéma d'assainissement (Conseil Municipal 6/5/91)
- Périmètre d'agglomération (Conseil Municipal 7/11/97)
- Zonage Assainissement (Conseil Municipal 04/11/2004)

Toutes les constructions dont les eaux usées sont domestiques ou assimilées doivent impérativement être raccordées, sans stagnation, au réseau d'assainissement collectif.

Le raccordement des immeubles d'habitation et assimilés aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques est établi sous la voie publique, à laquelle ces immeubles ont accès directement ou par l'intermédiaire des voies privées ou de servitudes de passage.

Sur l'ensemble du territoire communal la séparation des eaux usées et des eaux pluviales au niveau de chaque parcelle est obligatoire pour toutes les constructions neuves. De même la mise en séparatif des constructions après restructurations des réseaux sous le domaine public ou privé est obligatoire.

Les habitations qui possèdent un plancher situé à un niveau inférieur aux voiries publiques ou privées devront mettre en place un dispositif les protégeant contre le reflux des eaux d'égout (eaux usées et/ou pluviales).

1) EAUX USEES DOMESTIQUES

a)- **Zone d'assainissement collectif situées à l'intérieur du périmètre d'agglomération**
(Conseil Municipal 7/11/97)

L'ensemble des constructions situées dans ce périmètre doit être raccordé selon les dispositions citées ci avant.

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

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

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

c)- **Zone d'Assainissement Non collectif (ANC) située à l'extérieur du périmètre d'agglomération**

Pour les habitations situées dans le secteur **d'Assainissement Non collectif (ANC)**, le pétitionnaire suivra les prescriptions relatives au règlement d'assainissement dans sa partie assainissement non collectif et devra se conformer :

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

2) EAUX USEES NON DOMESTIQUES OU INDUSTRIELLES

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

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

3). EAUX PLUVIALES

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

Dans tous les cas, les rejets devront satisfaire aux:

➤ Prescriptions des décrets N° 93-742. N° 93-743 du 29 mars 1993 et N° 99-736 du 27 août 1999 issus de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

➤ L'article 9 de l'arrêté du 2 février 1998, cas des ICPE (Lorsque le ruissellement des eaux pluviales sur les toitures, aires de stockage, voies de circulation, aires de stationnement et autres surfaces imperméables, est susceptible de présenter un risque particulier d'entraînement de pollution par lessivage des toitures, sols, aires de stockage, etc..., ou si le milieu naturel est particulièrement sensible, un réseau de collecte des eaux pluviales est aménagé et raccordé à un (ou plusieurs) bassin(s) de confinement capable(s) de recueillir le premier flot des eaux pluviales.

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

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

Les prescriptions pourront être:

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

Sont concernés par ce qui précède :

- Toutes les opérations dont la surface totale est supérieure à 1 500 m² dans le cas d'habitations collectives. (voirie et parking compris)
- Tous les cas d'extension modifiant le régime des eaux : opérations augmentant la surface imperméabilisée existante de plus de 20%, parking et voirie compris, pour les opérations intéressant une surface imperméabilisée de plus de 1 500m².
- Tous les parkings de plus de 100 emplacements.

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

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

4). EAUX de DRAINAGE

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

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

C) Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc..) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour les opérations importantes. Eventuellement, les câbles peuvent être suspendus aux façades des immeubles. Ces prescriptions ne sont pas imposées en cas de simples poses ou renforcement de câbles électriques, téléphoniques ou de télédistribution en dehors de toute demande d'autorisation de lotir ou de construire.

Les travaux de renforcement de réseaux de distribution électrique existant peuvent être réalisés sur le même type de réseaux (aérien ou souterrain). Toutefois, selon l'importance des travaux de renforcement (remplacement des supports sur une distance assez importante) et si la continuité de la ligne le permet, les travaux de renforcement de lignes aériennes doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE - UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Non réglementée

ARTICLE - UL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

1) Les constructions doivent, pour la façade, soit s'aligner sur les constructions existant sur l'unité foncière, soit s'aligner sur les constructions existant sur les unités foncières contiguës (voir schéma en annexe documentaire), soit être en retrait des constructions existantes sur les unités foncières contiguës.

Toutefois un recul de plus de 10 mètres ne pourra pas être imposé.

2) Les surplombs et saillies doivent respecter le règlement de voirie.

3) Pour les accès, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 5 % maximum et une longueur de 10 mètres, sauf en cas d'impossibilité due à la topographie des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée (voir schéma en annexe documentaire)

ARTICLE – UL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

1) La distance horizontale de la façade ou du pignon d'un bâtiment ou construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à 5 mètres.

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

ARTICLE - UL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

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

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

ARTICLE - UL 9 – EMPRISE AU SOL

(voir les schémas en annexe documentaire)

I – DEFINITION

1) Principe

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

2) Toutefois, ne sont pas pris en compte:

- les terrasses non couvertes, de plain pied avec le rez de chaussée et non constitutives de surface hors œuvre brute.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0.60 mètre par rapport au niveau naturel,
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à :

- 60% en Zone ULa
- 20% en Zone ULb

Les saillies traditionnelles et balcons peuvent s'inscrire hors de ces emprises.

ARTICLE - UL 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

A) 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.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les lucarnes, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

- Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 20 mètres de longueur.

- Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 12 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

B) – Hauteur absolue

1) Définition

- **Hauteur maximale droite.** Il s'agit de la hauteur de tous les plans de façades qui se mesure:
 - à partir du **niveau du sol de la voie** à l'alignement à l'aplomb des constructions réalisées à l'alignement.
 - à partir du **terrain naturel** à l'aplomb de la construction pour les pignons, les façades arrières et façades principales lorsqu'elles ne sont pas à l'alignement.

Lorsque les voies ou les terrains sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 mètres de long et la côte de hauteur de chaque section, est prise au point médium de chacune d'elles.

- **Hauteur maximale de la construction**

Elle s'établit à 5 mètres au-dessus du plan horizontal déterminé par la hauteur maximale droite des façades sur voie défini au paragraphe B-2.

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

2) Règles de hauteur maximale

Secteurs	ULa	ULb
hauteur maximale droite des façades	9 m	9 m
hauteur maximale de la construction	14 m	14 m

Pour le secteur ULb du secteur du Pont, avenue John Kennedy, la hauteur maximale droite des façades est limitée à 6 m et la hauteur maximale de la construction à 11 m.

Pour des motifs d'architecture ou de composition urbaine, une variation de la hauteur maximale droite des façades et de la hauteur maximale de la construction peut être autorisée ou imposée dans la limite d'1 mètre pour:

- surélever une construction entre deux bâtiments existants,
- accoler une construction à un bâtiment existant dont la hauteur dépasse le maximum.

Exceptions

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

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

c) Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants. Ce dépassement de hauteur sera au maximum de 3 mètres.

d) Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement de l'activité. Ce dépassement de hauteur sera au maximum de 3 mètres.

ARTICLE - UL 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS, PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

I - PRINCIPE GENERAL

En aucun cas l'aspect extérieur des constructions, installations et dépôts à l'air libre ne doit porter atteinte au site. Toute construction doit viser une unité de composition d'aménagement de l'unité foncière.

II – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

1) Choix des matériaux et traitements des façades

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

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

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

2) Traitement des éléments techniques et des constructions annexes

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions du paragraphe 1) ci-dessus.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visible que possible de la voie publique. Un traitement esthétique sera réalisé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe l'œil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant l'objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc...) doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils seront, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. A défaut, ils seront, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50mètre.

3) Traitement des clôtures

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

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

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

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

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages, des grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 1 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,
- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 1 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

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

b) Traitement des clôtures en limites séparatives

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

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

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

c) Traitement des clôtures pour toute opération d'aménagement d'ensemble

Dans les ensembles de constructions à édifier dans les nouveaux lotissements ou dans les "opérations groupées", la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect, y compris les clôtures sur limites séparatives.

ARTICLE - UL 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

(voir l'annexe documentaire)

I – DISPOSITIONS GENERALES

1) Conditions générales de réalisation

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L 421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent (article L 421-3 alinéa 6 du Code de l'Urbanisme.)

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

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

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

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

Au-delà de 1 000m², les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

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

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

2) Tailles des places

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2.30 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

3) Accessibilité pour les personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756 et 99-757 et l'arrêté du 31 août 1999 (relatifs à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et personnes à mobilité réduite).

II – NORMES

Il doit être créé pour tous les usages suivants, un ou des locaux aménagés pour le stationnement des deux-roues du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.

① Pour les commerces et services

Les places de stationnement exigées sont à l'usage des employés et des visiteurs.

Il doit être créé au minimum :

a) Pour les établissements commerciaux

▪ Commerces courants : pour les commerces d'au moins 100 m² de surface hors œuvre nette à usage commercial (vente et réserves) une place par tranche complète de 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette à usage commercial au-delà de 100 m². Pour un projet regroupant plusieurs cellules commerciales, cette règle s'applique à chacune des cellules commerciales individuellement.

Pour les commerces de plus de 300 m² de SHON à usage commercial, une zone de chargement, de déchargement, de manutention adaptée aux besoins de l'établissement doit être créée.

b) Cumulativement s'ajoutent, par la seule application de l'article L 421-3 alinéas 11, 12 et 13 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs suivants :

- Nonobstant toute disposition contraire du règlement du PLU, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

- Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

- Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

▪ **Hôtels et restaurants**

Une place de stationnement pour deux chambres plus une place par tranche complète de 150 m² de surface hors œuvre nette créée.

▪ **Restaurants**

Pour les restaurants d'au moins 100 m² de surface hors œuvre nette de salle de restaurant, une place de stationnement par tranche complète de 10 m² de salles de restaurant au-delà de 100 m² de SHON.

Une zone de dépose des clients et des marchandises doit être créée pour les hôtels de plus de 50 chambres.

Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

② Pour les entrepôts et remises

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

③ Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public

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

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

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

④ Création de niveaux supplémentaires internes ou modification de volume (extension, surélévation)

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

⑤ Changements de destination

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

⑥ Tous travaux

Tous travaux (augmentation de SHON, transformation de surface brute en surface nette, changement de destination), supprimant un stationnement doivent entraîner l'obligation de recréer un nombre de places équivalent, dans la mesure où du fait de cette suppression le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.

III – MODES DE REALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1) Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet.

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

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

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

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

4) A défaut de toutes modalités précédentes, le pétitionnaire est tenu de verser à la ville une participation fixée par délibération du conseil municipal et réactualisée chaque année en fonction de l'indice INSEE du coût de la construction, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions prévues aux articles L 421-3 et R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

IV - TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

ARTICLE UL 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

DISPOSITIONS GENERALES

1) Espaces libres de chaque unité foncière.

Les espaces libres de toute construction et de toute aire de stationnement doivent être végétalisés avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.

Les espaces végétalisés seront plantés d'un arbre de haute tige par 25 m² d'espace végétalisé.

2) Traitement des marges de recul (voir annexe documentaire)

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

3) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés repérés au plan par l'indice EBC sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme rappelées en annexe documentaire.

4) En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 4 mètres.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL
Article UL 14

ARTICLE UL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

(voir l'annexe documentaire)

a) Dispenses de COS

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

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

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

- aux constructions sur les unités foncières de moins de 500 m².

b) Régime général

Le coefficient d'occupation du sol, tel que défini en annexe documentaire, est fixé à :

ULa : 0.6
ULb : 0.2

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

Chapitre X

Dispositions applicables à la Zone UM

Dispositions générales

- Sont également applicables les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement.

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine qui répond aux dispositions de l'article R123.12. 4^{ème} alinéa du code de l'urbanisme c'est à dire des secteurs pour lesquels un plan de masse côté à trois dimensions définies des règles spéciales.

Il existe 19 secteurs de plan à savoir :

		<u>Approuvé le</u>
Le secteur UM ①	Secteur de Plan de Masse La Croix Désilles	15/02/1992 modifié le 14/02/2014
Le secteur UM ②	Secteur de Plan de Masse Le Routhouan	26/04/1993
Le secteur UM ③	Secteur de Plan de Masse des Talards	26/07/1993 modifié le 22/06/2017
Le secteur UM ④	Secteur de Plan de Masse La Ville Jouan	30/03/1996
Le secteur UM ⑤	Secteur de Plan de Masse La Moinerie	08/11/1996
Le secteur UM ⑥	Secteur de Plan de Masse La Maison Neuve	11/12/1998
Le secteur UM ⑦	Secteur de Plan de Masse La Baronnie	17/12/1999
Le secteur UM ⑧	Secteur de Plan de Masse René Cassin	18/01/2001
Le secteur UM ⑨	Secteur de Plan de Masse des Mottais	04/07/2003 modifié le 02/02/2017
Le secteur UM ⑩	Secteur de Plan de Masse Rocabey –Théodore Botrel	19/09/2003 modifié le 22/06/2017
Le secteur UM ⑪	Secteur de Plan de Masse de la Fontaine aux Lièvres	21/11/2003
Le secteur UM ⑫	Secteur de Plan de Masse Gare-République	21/09/2004
Le secteur UM ⑬	Secteur de Plan de Masse Marion Dufresne	19/10/2007 modifié le 22/06/2017
Le secteur UM ⑭	Secteur de Plan de Masse de la Haute-Futaie	1 ^{er} /02/2008
Le secteur UM ⑮	Secteur de Plan de Masse de Blanche Roche	22/01/2010
Le secteur UM ⑯	Secteur de Plan de Masse du Clos Cadot	24/06/2011

Le secteur UM 17	Secteur de Bonne Rencontre	03/07/2014
Le secteur UM 18	Secteur des III Cheminées	13/07/2016
Le secteur UM 19	Secteur de Plan de Masse Aristide Briand	21/09/2017
Le secteur UM 20	Secteur de Plan de Masse des Fougerais	08/07/2019
Le secteur UM 21	Secteur de Plan de Masse des Nielles	06/02/2020

Des secteurs à protéger au titre de l'article L 123.1.7 peuvent se superposer à ces zones.

Des secteurs périmètres de lotissement " peuvent se superposer à ces zones.

RAPPELS

Outre les constructions, sont soumises à déclaration ou à autorisation:

1. L'édification des clôtures, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers, conformément aux articles L 442.2 et R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions, conformément à l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme.

Toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, ou ensemble bâti, identifié aux documents réglementaires comme devant être protégé au titre de l'article L 123.1.7 doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément au d) de l'article L 430.1.

4. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes de défrichements sont obligatoires dans ces espaces boisés classés.

5. Toute destruction partielle ou totale d'un élément de paysage, ou espace d'intérêt paysager, localisé aux documents réglementaires comme devant être protégé au titre de l'article L 123.1.7 doit préalablement faire l'objet d'une déclaration au titre des installations et travaux divers, conformément à l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL Articles UM. 1 et UM.2

ARTICLE - UM.1 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.

I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UM

Sont interdits :

Les types d'occupation ou d'utilisations du sol contraires au caractère des différentes zones UM tel que défini sur les règlements particuliers des zones UM, annexés au présent règlement du PLU.

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTISSEMENTS DONT LES REGLES ONT ETE MAINTENUES

Des règles plus contraignantes peuvent figurer dans les règlements des lotissements dont les règles ont été maintenues.

ARTICLE - UM.2 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UM

Sont admises les occupations et utilisations du sol des différentes zones UM, tel que défini sur les règlements particuliers des zones UM annexés au présent règlement du PLU .

En outre sont admis :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
2. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre nonobstant les dispositions des articles 6 à 13 de la zone UM.

II -DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS ET IMMEUBLES FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L 123.1.7

Sont autorisés:

- 1) Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123.1.7 dès lors qu'ils peuvent être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques culturelles ou historiques desdits bâtiments
- 2) Les travaux d'aménagement ou constructions nouvelles dans les îlots faisant l'objet d'une prescription au titre de l'article L 123.1.7 dès lors qu'ils peuvent être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques culturelles ou historiques desdits îlots ou qu'ils ne portent pas atteinte à la perception générale de cet îlot ou qu'ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet îlot.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL Articles UM 3 à UM 13

ARTICLE - UM 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Conformément à l'article R. 421-15 du Code de l'Urbanisme, lorsque la délivrance du permis de construire a pour effet la création ou la modification d'un accès à une voie publique, l'autorité ou le service chargé de l'instruction de la demande consulte l'autorité ou le service gestionnaire de cette voie.

I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UM

A) Accès

1) Définition

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

2) Configuration

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants:
 - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction;
 - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...);
 - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
 - Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article

682 du Code civil relatif aux terrains enclavés(reproduit en annexe documentaire). L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.

c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères, etc. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R 111 - 4 du Code de l'Urbanisme, rappeler dans les dispositions générales du présent règlement.

B) Voies d'accès et de desserte

Les caractéristiques des voies d'accès et de desserte sont définies par les règlements particuliers des zones UM annexés au présent règlement du PLU.

II -DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS ET IMMEUBLES FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L 123 1.7

Les voies publiques et privées faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123.1.7 ne peuvent faire l'objet d'aucun élargissement ou d'aucune modification sauf s'ils ne portent pas atteinte à la préservation des caractéristiques culturelles ou historiques des dit îlots.

ARTICLE - UM 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) Eau

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

Sur le réseau gravitaire, la pression varie de 4.5 bars à moins de 1 bar dans les secteurs dont l'altitude est supérieure à 30 m..

LES GARANTIES DE PRESSION

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

LA DEFENSE INCENDIE

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

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

B) Assainissement

Les règles régissant les raccordements aux réseaux Eaux Usées et Eaux pluviales devront être conformes aux:

- Code de la Santé publique (Art L1331-1 et suivant).
- Règlement sanitaire départemental (articles 44 et 45).
- Spécifications techniques concernant la conception et l'exécution des voies et réseaux urbains de la Ville de Saint-Malo. (Conseil Municipal du 08/12/2000)
- Règlement d'assainissement de la Ville de Saint-Malo.
- Arrêté Ministériel du 22/12/94 (raccordements en séparatifs)
- Schéma d'assainissement (Conseil Municipal 6/5/91)
- Périmètre d'agglomération (Conseil Municipal 7/11/97)
- Zonage Assainissement (Conseil Municipal 04/11/2004)

Toutes les constructions dont les eaux usées sont domestiques ou assimilées doivent impérativement être raccordées, sans stagnation, au réseau d'assainissement collectif.

Le raccordement des immeubles d'habitation et assimilés aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques est établi sous la voie publique, à laquelle ces immeubles ont accès directement ou par l'intermédiaire des voies privées ou de servitudes de passage.

Sur l'ensemble du territoire communal la séparation des eaux usées et des eaux pluviales au niveau de chaque parcelle est obligatoire pour toutes les constructions neuves. De même la mise en séparatif des constructions après restructurations des réseaux sous le domaine public ou privé est obligatoire.

Les habitations qui possèdent un plancher situé à un niveau inférieur aux voiries publiques ou privées devront mettre en place un dispositif les protégeant contre le reflux des eaux d'égout (eaux usées et/ou pluviales).

1) EAUX USEES DOMESTIQUES

Zone d'assainissement collectif situées à l'intérieur du périmètre d'agglomération (Conseil Municipal 7/11/97)

L'ensemble des constructions situées dans ce périmètre doit être raccordé selon les dispositions citées ci avant.

2) EAUX USEES NON DOMESTIQUES OU INDUSTRIELLES

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

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

3). EAUX PLUVIALES

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

Dans tous les cas les rejets devront satisfaire aux:

➤ Prescriptions des décrets N° 93-742. N° 93-743 du 29 mars 1993 et N° 99-736 du 27 août 1999 issus de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

➤ L'article 9 de l'arrêté du 2 février 1998, cas des ICPE (Lorsque le ruissellement des eaux pluviales sur les toitures, aires de stockage, voies de circulation, aires de stationnement et autres surfaces imperméables est susceptible de présenter un risque particulier d'entraînement de pollution par lessivage des toitures, sols, aires de stockage, etc..., ou si le milieu naturel est particulièrement sensible, un réseau de collecte des eaux pluviales est aménagé et raccordé à un (ou plusieurs) bassin(s) de confinement capable(s) de recueillir le premier flot des eaux pluviales.

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

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

Les prescriptions pourront être :

- Infiltration à la parcelle
- Ecoulement superficiel
- Raccordement au fossé
- Raccordement au réseau pluvial art 22 de l'Arrêté Préfectoral du 22/12/94 (éventuellement après

Sont concernés par ce qui précède:

- Toutes les opérations dont la surface totale est supérieure à 1 500 m² dans le cas d'habitations collectives, (voirie et parking compris)
- Tous les cas d'extension modifiant le régime des eaux: opérations augmentant la surface imperméabilisée existante de plus de 20%, parking et voirie compris, pour les opérations intéressant une surface imperméabilisée de plus de 1 500m².
- Tous les parkings de plus de 100 emplacements.

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

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

4). EAUX de DRAINAGE

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

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

C) Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc..) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour les opérations importantes. Eventuellement, les câbles peuvent être suspendus aux façades des immeubles. Ces prescriptions ne sont pas imposées en cas de simples poses ou renforcement de câbles électriques, téléphoniques ou de télédistribution en dehors de toute demande d'autorisation de lotir ou de construire.

Les travaux de renforcement de réseaux de distribution électrique existant peuvent être réalisés sur le même type de réseaux (aérien ou souterrain). Toutefois, selon l'importance des travaux de renforcement (remplacement des supports sur une distance assez importante) et si la continuité de la ligne le permet, les travaux de renforcement de lignes aériennes doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE - UM 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

I - .DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

Les caractéristiques des terrains sont définies par les règlements particuliers des zones UM, annexés au présent règlement du PLU.

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS ET IMMEUBLES FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L 123.1.7

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

III - DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTISSEMENTS DONT LES REGLES ONT ETE MAINTENUES

Les constructions réalisées à l'intérieur des périmètres de lotissement dont les règles ont été maintenues doivent respecter en outre les règles propres au lotissement.

ARTICLE - UM 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UM

Les implantations des constructions sont définies par les règlements particuliers des zones UM annexés au présent règlement du PLU.

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS ET IMMEUBLES FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L 123.1.7

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un "élément de patrimoine à protéger" doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé par la construction de "l'élément de patrimoine à protéger" la plus proche ou par l'ensemble de l'élément de patrimoine à protéger" sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain et paysager environnant.

III - DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTISSEMENTS DONT LES REGLES ONT ETE MAINTENUES

Les constructions réalisées à l'intérieur des périmètres de lotissement dont les règles ont été maintenues doivent respecter en outre les règles propres au lotissement.

ARTICLE - UM 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

Les implantations des constructions sont définies par les règlements particuliers des zones UM annexés au présent règlement du PLU.

II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS DONT LES REGLES ONT ETE MAINTENUES

Les constructions réalisées à l'intérieur des périmètres de lotissements dont les règles ont été maintenues doivent respecter en outre les règles propres au lotissement.

ARTICLE - UM 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les implantations des constructions sont définies par les règlements particuliers des zones UM annexés au présent règlement du PLU.

ARTICLE - UM 9 – EMPRISE AU SOL

I – DEFINITION

1) Principe

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

2) Toutefois, ne sont pas pris en compte:

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez de chaussée et non constitutives de surface hors œuvre brute.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0.60 mètre par rapport au niveau naturel,
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est définie par le règlement particulier de chaque zone UM annexé au présent règlement du PLU.

III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS DONT LES REGLES ONT ETE MAINTENUES

Les constructions réalisées à l'intérieur des périmètres de lotissements dont les règles ont été maintenues doivent respecter en outre les règles propres au lotissement.

ARTICLE - UM 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

La hauteur des constructions est définie par le règlement particulier de chaque zone UM annexé au présent règlement du PLU .

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS ET IMMEUBLES FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L.123.1.7

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un "élément du patrimoine à protéger" doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec" l'élément du patrimoine à protéger".

La hauteur à l'égout des toitures d'un "élément de patrimoine architectural à protéger" ne peut être modifié

La hauteur au faitage d'un "élément de patrimoine architectural à protéger" ne peut être modifié.

III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX BÂTIMENTS DONT LES REGLES ONT ETE MAINTENUES

Les constructions réalisées à l'intérieur des périmètres de lotissements dont les règles ont été maintenues doivent respecter en outre les règles propres au lotissement.

ARTICLE - UM 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS, PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

I - PRINCIPE GENERAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111.21 du Code de l'Urbanisme).

II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions, aménagement des abords, protection des éléments de paysage sont définies par le règlement particulier de chaque zone UM annexé au présent règlement du PLU.

III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS ET IMMEUBLES FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L.123.1.7

a) Élément bâti (immeuble)

Dans le cadre d'un "élément bâti à protéger" au titre de l'article L 123.1.7 à moins qu'il s'agisse de restituer une des composantes d'origine dudit élément:

1) Sont interdits:

a) les modifications et suppressions :

- du rythme entre pleins et vides,
- des dimensions, formes et position des percements,
- de la hiérarchie des niveaux de la façades et de sa ponctuation par la modénature,
- des éléments en saillie ou en retrait.

b) La suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.

2) Les menuiseries ou ferronneries qui ne peuvent être restaurées doivent être remplacées dans le respect des dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine ou de ceux existant à proximité sur des constructions de même type ou de même époque que ledit élément.

3) Les matériaux des façades, toiture et dispositifs en saillies visibles du domaine public doivent être identiques aux matériaux d'origine ou être de forme, d'aspect et de dimensions similaires à ceux du matériau d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle. Les travaux de ravalement de façade devront être effectués selon des techniques non agressives qui respectent l'aspect, les dimensions et les méthodes de mise en œuvre des matériaux d'origine.

4) Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liées à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture.

5) En cas d'impossibilité d'installation de volets battants, les volets roulants doivent :

- g) soit être intégrés au linteau intérieur dans le respect des proportions et de la composition d'origine de la menuiserie,
- h) soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

6) Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

7) Le choix des couleurs des enduits et peintures doit:

- j) prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément,
- k) être en harmonie avec les façades contiguës,
- l) permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

8) Les extensions éventuelles de ce patrimoine sont réalisées avec les mêmes principes de composition architecturale et de matériaux.

b) Ilots faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123.1.7

Les propriétés, voies et espaces publics à protéger au titre de l'article L 123.1.7 peuvent faire l'objet d'extension du bâti existant, de constructions nouvelles, sous réserve des dispositions suivantes,

1) Implantations

- Les implantations devront se faire en cohérence avec l'environnement bâti protégé,
- La perspective des bâtiments existants et sa perception visuelle seront conservées depuis le domaine public et les axes de composition de la propriété.
- Les espaces d'agrément principaux qui constituent la propriété seront conservés

2) Parcellaire

- Tout projet de construction doit se faire sans entraîner un découpage du parcellaire primitif qui se traduirait par la constitution d'une parcelle nouvelle inférieure à 5 000 m².

3) Volumes et hauteurs

- Les volumes et hauteurs des bâtiments doivent rester en harmonie avec le bâti existant sur les propriétés et respecter le gabarit général de la construction ou du tissu environnant, de façon à créer une suite homogène de constructions.
- La hauteur maximum au faîtage et à l'égout des surélévations seront voisines (+ ou - 0,66m) des bâtis environnants protégés.

Tout projet de construction devra être présenté accompagné des élévations des bâtiments existants protégés de part ou d'autre.

4) Façades

Composition

La composition des façades s'inspirera des rythmes de la proportion des pleins et vides des constructions de référence repérées sur la propriété.

Les verticales domineront dans le rythme des façades.

Les pleins prédomineront sur les vides.

Les percements seront de proportions rectangulaires et verticales.

Lorsqu'une ouverture large est souhaitée, elle sera obtenue par deux baies jumelées.

La modénature de façades doit être la plus simple et la plus sobre possible.

Ravalement

L'unité d'aspect ou de matériaux sera toujours recherchée.

Les matériaux seront mis en œuvre selon leur propre spécificité, ce qui exclut toute forme d'imitation; tel que faux bois, fausse pierre etc..

Une surélévation en matériaux destinés à être enduits ne peut être admise que dans la mesure où l'ensemble du bâtiment peut être lui même enduit.

Les enduits seront teintés dans la masse. Les peintures sur enduits sont proscrites.

La mise en couleur des façades sera clairement définie lors de la demande de permis de construire. Le projet sera étudié en harmonie avec les couleurs de l'environnement proche.

5) Percements

Ouvertures

Les rythmes, les proportions, l'ordonnement des percements s'inspireront dans leur composition des façades des immeubles protégés.

Les dimensions de références sont celles des percements existants, et pour des pièces de même nature.

Menuiserie

Les menuiseries seront réalisées en bois (ou matériaux présentant les mêmes qualités de mouluration et possibilités de teinte). Leur dessin doit rester simple.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit à l'intérieur ou intégré au linteau.

Les mises en peinture devront faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès des services compétents des administrations concernées qui ne donneront leur accord que sur présentation d'échantillons.

6) Couvertures

Les volumes de toitures et leurs pentes constituent des ensembles homogènes avec celles des immeubles protégés.

Des tolérances ponctuelles et adaptations de pentes peuvent être admises:

- pour des ouvrages annexes de moins de 20 m²
- pour des surfaces mineures de couverture (terrassons, lucarne) de moins de 10 m²

Matériau

Le matériau de couverture est l'ardoise de schiste naturel et éventuellement le zinc ou le cuivre pour les rampants inférieurs à 30°.

Les matériaux verriers sont autorisés pour vérandas et verrières.

Lucarnes et châssis de toit

Les lucarnes participent au rythme et à l'ordonnement des façades.

Elles prendront des proportions de lucarnes existantes pouvant servir de référence.

Les lucarnes à plusieurs ouvrants de fenêtres alignés, les chiens-assis, sont interdits.

ARTICLE - UM 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UM

Les règles relatives aux aires de stationnement sont définies par le règlement particulier de chaque zone UM annexé au présent règlement du PLU .

ARTICLE UM 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

Les règles relatives aux espaces libres, aires de jeux et loisirs, plantation, espaces boisés classés sont définies par le règlement particulier de chaque zone UM annexé au présent règlement du PLU .

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ILOTS ET IMMEUBLES FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-7

1) Les sols

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

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

Un calepin d'appareil est dessiné pour :

- assurer la continuité des espaces,
- évoquer les formes antérieures (alignements par exemple),
- intégrer le mobilier et les plantations,
- assimiler les accidents de surface en résolvant les variations géométriques du sol.

Les pavages anciens sont, dans toute la mesure du possible, conservés ou restaurés. Il en est de même de tous les accessoires anciens du paysage (bornes, etc).

Toute découverte de pavage, dallage, mosaïque, etc. ancien non répertoriée est immédiatement signalée aux services compétents d'archéologie et d'architecture qui décideront des mesures à adopter.

2) Les plantations

Le projet de plantations fera l'objet d'une étude globale. Une expression appropriée sera recherchée par la mise en place d'essences végétales choisies telles que : frênes, saules, noisetiers, églantiers, chênes, châtaigniers, en milieu rural, platanes, marronniers, tilleuls en milieu urbain.

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

Les coupes à blanc (100 %) sont interdites. Elles ne sont autorisées qu'en vue du reboisement complet et justifié.

III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTISSEMENTS DONT LES REGLES ONT ETE MAINTENUES

Les constructions réalisées à l'intérieur des périmètres de lotissement dont les règles ont été maintenues, doivent respecter en outre les règles propres au lotissement.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL Article UM 14

ARTICLE UM 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les règles relatives au coefficient d'occupation des sols sont définies par le règlement particulier de chaque zone UM annexé au présent règlement du PLU

Chapitre X bis

Dispositions applicables à la Zone UZ

Dispositions générales

- Sont également applicables les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement.

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine qui répond aux dispositions de l'article L.123-3 du code de l'urbanisme c'est à dire des plans de détail comprenant :

- c) La localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer
- d) La localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts

Le plan de détail détermine également la surface de plancher développée hors œuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot, en fonction, le cas échéant, de la nature et de la destination des bâtiments.

Il existe un secteur de plan de détail, à savoir :

		<u>Approuvé le</u>
Le secteur UZ ①	Secteur de Plan de détail du secteur et ZAC de la Haize-La Bastille	14 septembre 2007
Le secteur UZ ③	Secteur de Pan de détail – secteur de la Lande Gatelle	4 décembre 2009

Des secteurs à protéger au titre de l'article L 123.1.7 peuvent se superposer à ces zones.

Des secteurs "périmètres de lotissement" peuvent se superposer à ces zones.

RAPPELS

Outre les constructions, sont soumises à déclaration ou à autorisation:

1. L'édification des clôtures, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers, conformément aux articles L 442.2 et R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions, conformément à l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme.

Toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, ou ensemble bâti, identifié aux documents réglementaires comme devant être protégé au titre de l'article L 123.1.7 doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément au d) de l'article L 430.1.

4. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes de défrichements sont obligatoires dans ces espaces boisés classés.

5. Toute destruction partielle ou totale d'un élément de paysage, ou espace d'intérêt paysager, localisé aux documents réglementaires comme devant être protégé au titre de l'article L 123.1.7 doit préalablement faire l'objet d'une déclaration au titre des installations et travaux divers, conformément à l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
Articles UZ 1 et UZ.2

ARTICLE - UZ.1 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.

I - .DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UZ

Sont interdits :

Les types d'occupation ou d'utilisations du sol contraires au caractère des différentes zones UZ tel que défini sur les règlements particuliers des zones UZ, annexés au présent règlement du PLU.

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTISSEMENTS DONT LES REGLES ONT ETE MAINTENUES

Des règles plus contraignantes peuvent figurer dans les règlements des lotissements dont les règles ont été maintenues.

ARTICLE - UZ.2 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - .DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UZ

Sont admises les occupations et utilisations du sol des différentes zones UZ, tel que défini sur les règlements particuliers des zones UZ annexés au présent règlement du PLU .

En outre sont admis :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
2. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre nonobstant les dispositions des articles 6 à 13 de la zone UZ.

II –DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS ET IMMEUBLES FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L 123.1.7

Sont autorisés:

- 1) Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123.1.7 dès lors qu'ils peuvent être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques culturelles ou historiques desdits bâtiments
- 2) Les travaux d'aménagement ou constructions nouvelles dans les îlots faisant l'objet d'une prescription au titre de l'article L 123.1.7 dès lors qu'ils peuvent être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques culturelles ou historiques desdits îlots ou qu'ils ne portent pas atteinte à la perception générale de cet îlot ou qu'ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet îlot.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
Articles UZ 3 à UZ 13

**ARTICLE - UZ 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES,
ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Conformément à l'article R. 421-15 du Code de l'Urbanisme, lorsque la délivrance du permis de construire a pour effet la création ou la modification d'un accès à une voie publique, l'autorité ou le service chargé de l'instruction de la demande consulte l'autorité ou le service gestionnaire de cette voie.

I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UZ

A) Accès

1) Définition

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

2) Configuration

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

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

b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil relatif aux terrains enclavés(reproduit en annexe documentaire). L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.

c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères, etc. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R 111 - 4 du Code de l'Urbanisme, rappeler dans les dispositions générales du présent règlement.

B) Voies d'accès et de desserte

Les caractéristiques des voies d'accès et de desserte sont définies par les règlements particuliers des zones UZ annexés au présent règlement du PLU.

II –DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS ET IMMEUBLES FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L 123 1.7

Les voies publiques et privées faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123.1.7 ne peuvent faire l'objet d'aucun élargissement ou d'aucune modification sauf s'ils ne portent pas atteinte à la préservation des caractéristiques culturelles ou historiques des dit îlots.

ARTICLE - UZ 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) Eau

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

Sur le réseau gravitaire, la pression varie de 4.5 bars à moins de 1 bar dans les secteurs dont l'altitude est supérieure à 30 m.

LES GARANTIES DE PRESSION

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

LA DEFENSE INCENDIE

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

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

B) Assainissement

Les règles régissant les raccordements aux réseaux Eaux Usées et Eaux pluviales devront être conformes aux:

- Code de la Santé publique (Art L1331-1 et suivant).
- Règlement sanitaire départemental (articles 44 et 45).
- Spécifications techniques concernant la conception et l'exécution des voies et réseaux urbains de la Ville de Saint-Malo. (Conseil Municipal du 08/12/2000)
- Règlement d'assainissement de la Ville de Saint-Malo.
- Arrêté Ministériel du 22/12/94 (raccordements en séparatifs)
- Schéma d'assainissement (Conseil Municipal 6/5/91)
- Périmètre d'agglomération (Conseil Municipal 7/11/97)
- Zonage Assainissement (Conseil Municipal 04/11/2004)

Toutes les constructions dont les eaux usées sont domestiques ou assimilées doivent impérativement être raccordées, sans stagnation, au réseau d'assainissement collectif.

Le raccordement des immeubles d'habitation et assimilés aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques est établi sous la voie publique, à laquelle ces immeubles ont accès directement ou par l'intermédiaire des voies privées ou de servitudes de passage.

Sur l'ensemble du territoire communal la séparation des eaux usées et des eaux pluviales au niveau de chaque parcelle est obligatoire pour toutes les constructions neuves. De même la mise en séparatif des constructions après restructurations des réseaux sous le domaine public ou privé est obligatoire.

Les habitations qui possèdent un plancher situé à un niveau inférieur aux voiries publiques ou privées devront mettre en place un dispositif les protégeant contre le reflux des eaux d'égout (eaux usées et/ou pluviales).

1) EAUX USEES DOMESTIQUES

Zone d'assainissement collectif situées à l'intérieur du périmètre d'agglomération (Conseil Municipal 7/11/97)

L'ensemble des constructions situées dans ce périmètre doit être raccordé selon les dispositions citées ci avant.

2) EAUX USEES NON DOMESTIQUES OU INDUSTRIELLES

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

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

3). EAUX PLUVIALES

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

Dans tous les cas les rejets devront satisfaire aux:

➤ Prescriptions des décrets N° 93-742. N° 93-743 du 29 mars 1993 et N° 99-736 du 27 août 1999 issus de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

➤ L'article 9 de l'arrêté du 2 février 1998, cas des ICPE (Lorsque le ruissellement des eaux pluviales sur les toitures, aires de stockage, voies de circulation, aires de stationnement et autres surfaces imperméables est susceptible de présenter un risque particulier d'entraînement de pollution par lessivage des toitures, sols, aires de stockage, etc..., ou si le milieu naturel est particulièrement sensible, un réseau de collecte des eaux pluviales est aménagé et raccordé à un (ou plusieurs) bassin(s) de confinement capable(s) de recueillir le premier flot des eaux pluviales.

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

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

Les prescriptions pourront être :

- Infiltration à la parcelle
- Ecoulement superficiel
- Raccordement au fossé
- Raccordement au réseau pluvial art 22 de l'Arrêté Préfectoral du 22/12/94 (éventuellement après

Sont concernés par ce qui précède:

- Toutes les opérations dont la surface totale est supérieure à 1 500 m² dans le cas d'habitations collectives, (voirie et parking compris)
- Tous les cas d'extension modifiant le régime des eaux: opérations augmentant la surface imperméabilisée existante de plus de 20%, parking et voirie compris, pour les opérations intéressant une surface imperméabilisée de plus de 1 500m².
- Tous les parkings de plus de 100 emplacements.

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

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

4). EAUX de DRAINAGE

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

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

C) Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc..) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour les opérations importantes. Eventuellement, les câbles peuvent être suspendus aux façades des immeubles. Ces prescriptions ne sont pas imposées en cas de simples poses ou renforcement de câbles électriques, téléphoniques ou de télédistribution en dehors de toute demande d'autorisation de lotir ou de construire.

Les travaux de renforcement de réseaux de distribution électrique existant peuvent être réalisés sur le même type de réseaux (aérien ou souterrain). Toutefois, selon l'importance des travaux de renforcement (remplacement des supports sur une distance assez importante) et si la continuité de la ligne le permet, les travaux de renforcement de lignes aériennes doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE - UZ 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Les caractéristiques des terrains sont définies par les règlements particuliers des zones UZ, annexés au présent règlement du PLU.

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS ET IMMEUBLES FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L 123.1.7

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

III - DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTISSEMENTS DONT LES REGLES ONT ETE MAINTENUES

Les constructions réalisées à l'intérieur des périmètres de lotissement dont les règles ont été maintenues doivent respecter en outre les règles propres au lotissement.

ARTICLE - UZ 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UZ

Les implantations des constructions sont définies par les règlements particuliers des zones UZ annexés au présent règlement du PLU.

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS ET IMMEUBLES FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L 123.1.7

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un "élément de patrimoine à protéger" doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé par la construction de "l'élément de patrimoine à protéger" la plus proche ou par l'ensemble de l'élément de patrimoine à protéger" sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain et paysager environnant.

III - DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTISSEMENTS DONT LES REGLES ONT ETE MAINTENUES

Les constructions réalisées à l'intérieur des périmètres de lotissement dont les règles ont été maintenues doivent respecter en outre les règles propres au lotissement.

ARTICLE - UZ 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Les implantations des constructions sont définies par les règlements particuliers des zones UZ annexés au présent règlement du PLU.

II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS DONT LES REGLES ONT ETE MAINTENUES

Les constructions réalisées à l'intérieur des périmètres de lotissements dont les règles ont été maintenues doivent respecter en outre les règles propres au lotissement.

ARTICLE - UZ 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les implantations des constructions sont définies par les règlements particuliers des zones UZ annexés au présent règlement du PLU.

ARTICLE - UZ 9 – EMPRISE AU SOL

I – DEFINITION

1) Principe

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

2) Toutefois, ne sont pas pris en compte:

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez de chaussée et non constitutives de surface hors œuvre brute.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0.60 mètre par rapport au niveau naturel,
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est définie par le règlement particulier de chaque zone UZ annexé au présent règlement du PLU.

III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS DONT LES REGLES ONT ETE MAINTENUES

Les constructions réalisées à l'intérieur des périmètres de lotissements dont les règles ont été maintenues doivent respecter en outre les règles propres au lotissement.

ARTICLE - UZ 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

La hauteur des constructions est définie par le règlement particulier de chaque zone UZ annexé au présent règlement du PLU .

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS ET IMMEUBLES FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L.123.1.7

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un "élément du patrimoine à protéger" doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec" l'élément du patrimoine à protéger".

La hauteur à l'égout des toitures d'un "élément de patrimoine architectural à protéger" ne peut être modifié

La hauteur au faîtage d'un "élément de patrimoine architectural à protéger" ne peut être modifié.

III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX BÂTIMENTS DONT LES REGLES ONT ETE MAINTENUES

Les constructions réalisées à l'intérieur des périmètres de lotissements dont les règles ont été maintenues doivent respecter en outre les règles propres au lotissement.

ARTICLE - UZ 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS, PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

I - PRINCIPE GENERAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ((article R.111.21 du Code de l'Urbanisme).

II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions, aménagement des abords, protection des éléments de paysage sont définies par le règlement particulier de chaque zone UZ annexé au présent règlement du PLU.

Des cahiers de prescriptions architecturales sont annexés à certains règlements de zone UZ.

III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS ET IMMEUBLES FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L.123.1.7

a) Élément bâti (immeuble)

Dans le cadre d'un "élément bâti à protéger" au titre de l'article L 123.1.7 à moins qu'il s'agisse de restituer une des composantes d'origine dudit élément:

1) Sont interdits:

a) *les modifications et suppressions :*

- du rythme entre pleins et vides,
- des dimensions, formes et position des percements,
- de la hiérarchie des niveaux de la façades et de sa ponctuation par la modénature,
- des éléments en saillie ou en retrait.

b) *La suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.*

2) Les menuiseries ou ferronneries qui ne peuvent être restaurées doivent être remplacées dans le respect des dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine ou de ceux existant à proximité sur des constructions de même type ou de même époque que ledit élément.

3) Les matériaux des façades, toiture et dispositifs en saillies visibles du domaine public doivent être identiques aux matériaux d'origine ou être de forme, d'aspect et de dimensions similaires à ceux du matériau d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle. Les travaux de ravalement de façade devront être effectués selon des techniques non agressives qui respectent l'aspect, les dimensions et les méthodes de mise en œuvre des matériaux d'origine.

4) Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liées à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture.

5) En cas d'impossibilité d'installation de volets battants, les volets roulants doivent :

- i) soit être intégrés au linteau intérieur dans le respect des proportions et de la composition d'origine de la menuiserie,
- j) soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

6) Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

7) Le choix des couleurs des enduits et peintures doit:

- m) prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément,
- n) être en harmonie avec les façades contiguës,
- o) permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

8) Les extensions éventuelles de ce patrimoine sont réalisées avec les mêmes principes de composition architecturale et de matériaux.

b) Ilots faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123.1.7

Les propriétés, voies et espaces publics à protéger au titre de l'article L 123.1.7 peuvent faire l'objet d'extension du bâti existant, de constructions nouvelles, sous réserve des dispositions suivantes,

1) Implantations

- Les implantations devront se faire en cohérence avec l'environnement bâti protégé,
- La perspective des bâtiments existants et sa perception visuelle seront conservées depuis le domaine public et les axes de composition de la propriété.
- Les espaces d'agrément principaux qui constituent la propriété seront conservés

2) Parcellaire

- Tout projet de construction doit se faire sans entraîner un découpage du parcellaire primitif qui se traduirait par la constitution d'une parcelle nouvelle inférieure à 5 000 m².

3) Volumes et hauteurs

- Les volumes et hauteurs des bâtiments doivent rester en harmonie avec le bâti existant sur les propriétés et respecter le gabarit général de la construction ou du tissu environnant, de façon à créer une suite homogène de constructions.
 - La hauteur maximum au faîtage et à l'égout des surélévations seront voisines (+ ou - 0,60m) des bâtis environnants protégés.
- Tout projet de construction devra être présenté accompagné des élévations des bâtiments existants protégés de part ou d'autre.

4) Façades

Composition

La composition des façades s'inspirera des rythmes de la proportion des pleins et vides des constructions de référence repérées sur la propriété.

Les verticales domineront dans le rythme des façades.

Les pleins prédomineront sur les vides.

Les percements seront de proportions rectangulaires et verticales.

Lorsqu'une ouverture large est souhaitée, elle sera obtenue par deux baies jumelées.

La modénature de façades doit être la plus simple et la plus sobre possible.

Ravalement

L'unité d'aspect ou de matériaux sera toujours recherchée.

Les matériaux seront mis en œuvre selon leur propre spécificité, ce qui exclut toute forme d'imitation; tel que faux bois, fausse pierre etc..

Une surélévation en matériaux destinés à être enduits ne peut être admise que dans la mesure où l'ensemble du bâtiment peut être lui-même enduit.

Les enduits seront teintés dans la masse. Les peintures sur enduits sont proscrites.

La mise en couleur des façades sera clairement définie lors de la demande de permis de construire. Le projet sera étudié en harmonie avec les couleurs de l'environnement proche.

5) Percements

Ouvertures

Les rythmes, les proportions, l'ordonnement des percements s'inspireront dans leur composition des façades des immeubles protégés.

Les dimensions de références sont celles des percements existants, et pour des pièces de même nature.

Menuiserie

Les menuiseries seront réalisées en bois (ou matériaux présentant les mêmes qualités de mouluration et possibilités de teinte). Leur dessin doit rester simple.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit à l'intérieur ou intégré au linteau.

Les mises en peinture devront faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès des services compétents des administrations concernées qui ne donneront leur accord que sur présentation d'échantillons.

6) Couvertures

Les volumes de toitures et leurs pentes constituent des ensembles homogènes avec celles des immeubles protégés.

Des tolérances ponctuelles et adaptations de pentes peuvent être admises:

- pour des ouvrages annexes de moins de 20 m²
- pour des surfaces mineures de couverture (terrassons, lucarne) de moins de 10 m²

Matériau

Le matériau de couverture est l'ardoise de schiste naturel et éventuellement le zinc ou le cuivre pour les rampants inférieurs à 30°.

Les matériaux verriers sont autorisés pour vérandas et verrières.

Lucarnes et châssis de toit

Les lucarnes participent au rythme et à l'ordonnement des façades.
Elles prendront des proportions de lucarnes existantes pouvant servir de référence.
Les lucarnes à plusieurs ouvrants de fenêtres alignés, les chiens-assis, sont interdits.

ARTICLE - UZ 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UZ

Les règles relatives aux aires de stationnement sont définies par le règlement particulier de chaque zone UZ annexé au présent règlement du PLU .

ARTICLE UZ 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Les règles relatives aux espaces libres, aires de jeux et loisirs, plantation, espaces boisés classés sont définies par le règlement particulier de chaque zone UZ annexé au présent règlement du PLU .

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ILOTS ET IMMEUBLES FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-7

1) Les sols

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

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

Un calepin d'appareil est dessiné pour :

- assurer la continuité des espaces,
- évoquer les formes antérieures (alignements par exemple),
- intégrer le mobilier et les plantations,
- assimiler les accidents de surface en résolvant les variations géométriques du sol.

Les pavages anciens sont, dans toute la mesure du possible, conservés ou restaurés. Il en est de même de tous les accessoires anciens du paysage (bornes, etc).

Toute découverte de pavage, dallage, mosaïque, etc. ancien non répertoriée est immédiatement signalée aux services compétents d'archéologie et d'architecture qui décideront des mesures à adopter.

2) Les plantations

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

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

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

Les coupes à blanc (100 %) sont interdites. Elles ne sont autorisées qu'en vue du reboisement complet et justifié.

III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTISSEMENTS DONT LES REGLES ONT ETE MAINTENUES

Les constructions réalisées à l'intérieur des périmètres de lotissement dont les règles ont été maintenues, doivent respecter en outre les règles propres au lotissement.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL
Article UZ 14

ARTICLE UZ 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Les règles relatives au coefficient d’occupation des sols sont définies par le règlement particulier de chaque zone UZ annexé au présent règlement du PLU.

TITRE II

Zones IAU et IIAU

Chapitre I

Dispositions applicables aux Zones IAU

- Sont également applicables les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement.
- L'annexe documentaire complète le présent règlement.

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et développement durable, les orientations d'aménagement et le règlement.

Cette zone a vocation à recevoir des logements, des services, des commerces, des bureaux, des équipements publics et des activités, compatibles avec un environnement urbain.

La zone IAU comprend :

- Les secteurs IAUCc, qui correspond aux zones UCc définies à l'article UC
- Les secteurs IAUEc, qui correspond aux zones UEc définies à l'article UE
- Les secteurs IAUEd, qui correspond aux zones UEd définies à l'article UE
- Les secteurs IAUEe, qui correspond aux zones UEe définies à l'article UE
- Les secteurs IAUEf, qui correspond aux zones UEf définies à l'article UE
- Les secteurs IAULb, qui correspond aux zones UEb définies à l'article UL
- Les secteurs IAUAc qui correspond aux zones UAc définies à l'article UA
- Des secteurs à protéger au titre de l'article L123-1-7 peuvent se superposer à ces zones

RAPPELS

Outre les constructions, sont soumises à déclaration ou à autorisation :

1. L'édification des clôtures, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers, conformément aux articles L 442.2 et R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions, conformément à l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme.

Toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, ou ensemble bâti, identifié aux documents réglementaires comme devant être protégé au titre de l'article L 123-1-7 doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément au d) de l'article L430-1.

4. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes de défrichements sont obligatoires dans ces espaces boisés classés.

5. Toute destruction partielle ou totale d'un élément de paysage, ou espace d'intérêt paysager, localisé aux documents réglementaires comme devant être protégé au titre de l'article L 123.1.7 doit préalablement faire l'objet d'une déclaration au titre des installations et travaux divers, conformément à l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
Articles IAU.1 et IAU.2

ARTICLE – IAU.1 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.

Sont interdits :

- 1) Les types d'occupation ou d'utilisations du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
- 2) Les constructions, ouvrages ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2 de la zone IAU.

**ARTICLE - IAU.2 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A
DES CONDITIONS PARTICULIERES**

I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES IAU

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. Lorsque pour un ensemble foncier, les conditions suivantes cumulées sont réalisées :

- a) La compatibilité du projet de construction, ouvrage ou travaux avec les orientations d'aménagement prévues au rapport de présentation du PLU,
- b) Le site du projet est desservi à la périphérie immédiate par tous les réseaux de capacité suffisante,
- c) L'aménagement porte sur un ensemble foncier permettant de disposer de tous les équipements nécessaires à sa desserte

Les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés sur le terrain sont ceux de la zone ou du secteur U correspondant, à savoir :

Zone IAU	Zone U correspondante
IAUCc	UCc
IAUEc	UEc
IAUEd	UEd
IAUEe	UEe
IAUEf	UEf
IAULb	ULb
IAUAc	UAc

Pour ces aménagements réalisés à l'initiative de la commune ou du privé, la cohérence financière du projet pourra être instruite au regard d'un programme d'aménagement d'ensemble approuvé préalablement par la commune conformément aux dispositions des articles L332-6 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'approbation d'un secteur de plan masse préalablement à toute construction pourra être proposé par l'autorité compétente pour la délivrance des diverses autorisations d'utilisation du sol.

2. Si les conditions définies ci-dessus ne sont pas réalisées, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions, ouvrages et travaux destinés à l'aménagement et l'extension de constructions à usage d'habitation existantes, à condition qu'ils soient nécessaires à l'amélioration du confort sanitaire de l'habitatité ou à la construction d'un garage d'un seul emplacement pour voiture individuelle sur un terrain n'en possédant pas,
- b) Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitation des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles,
- c) Les constructions, ouvrages ou travaux liés à l'exploitation agricole, à l'exception des serres.
- d) Les constructions, ouvrages ou travaux destinés à l'aménagement, l'extension des bâtiments à usage d'activités ou établissement à caractère social, existants dans la zone, à la date d'approbation du PLU ou sur un terrain contigu.
- e) Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
- f) L'aménagement des aires de jeux de plein air ne possédant pas d'installations permanentes.

- g) Les parcs de stationnement de surface dans la mesure où ils ne compromettent pas l'aménagement futur.
- h) Les installations classées sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- i) Les affouillements, exhaussements des sols, dépôts de matériaux liés aux travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone.
- j) La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre.

II - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ILOTS ET IMMEUBLES FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L123.1.7

Sont autorisés :

1) Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123.1.7 dès lors qu'ils peuvent être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques culturelles ou historiques desdits bâtiments.

2) Les travaux d'aménagement ou constructions nouvelles dans les îlots faisant l'objet d'une prescription au titre de l'articles L123.1.7, dès lors qu'ils peuvent être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques culturelles ou historiques desdits îlots ou qu'ils ne portent pas atteinte à la perception générale de cet îlot ou qu'ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet îlot.

III -DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS GREVES D'UNE SERVITUDE D'ATTENTE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME (recodifié suite à l'ordonnance du 23 septembre 2015 (pour sa partie législative) et au décret du 28 décembre 2015 (pour sa partie réglementaire))

Sont autorisés (dans les périmètres d'attente délimités au plan de zonage) :

1. Les constructions ou les installations, dès lors que leur surface de plancher est inférieure ou égale à 20 m².
2. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension limitée des constructions existantes. En cas d'extension, la surface de plancher est limitée à 20 m².

Ces dispositions sont applicables dans un délai de 5 ans maximum suivant l'instauration du périmètre d'attente, dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement d'ensemble sur le(s) secteur(s) concerné(s).

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL **Articles IAU.3 à IAU.13**

1) Les règles des articles IAU.3 à IAU.13 du présent règlement sont celles de la zone U correspondant tel que défini ci-après :

Règles zones IAU.3 à IAU.13	Règles correspondantes
a) Pour la zone IAUCc	Règles correspondantes de la zone UCc
b) Pour la zone IAUEc	Règles correspondantes de la zone UEc
c) Pour la zone IAUEd	Règles correspondantes de la zone UEd
d) Pour la zone IAUEe	Règles correspondantes de la zone UEe
e) Pour la zone IAUEf	Règles correspondantes de la zone UEf
f) Pour la zone IAULb	Règles correspondantes de la zone ULb
g) Pour la zone IAUAc	Règles correspondantes de la zone UAc

2) Les constructions isolées susceptibles d'être autorisées au regard de l'article IAU.2.1.2 doivent respecter les règles définies au paragraphe 1) ci-dessus.

3) Les opérations d'aménagement d'ensemble engagées sans procédure préalable de modification du PLU doivent respecter la totalité des règles définies du paragraphe 1) ci-dessus.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL
Article IAU.14

ARTICLE IAU.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

(voir l'annexe documentaire)

a) Dispenses de COS

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

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

- aux constructions, extensions, surélévations, reconstructions, si l'unité foncière est située à l'angle de deux voies (tel que précisé en annexe documentaire), a une superficie inférieure à 500 mètres² et est riveraine des voies sur une longueur développée de 30 mètres maximum, angle (avec ou sans pan coupé) compris. Ces règles sont cumulatives.
- aux constructions dans les dents creuses (telles que précisées en annexe documentaire),
- aux constructions sur les unités foncières situées entre deux voies distantes de moins de 15 mètres,
- aux constructions sur les unités foncières de moins de 150 m².

b) Régime général

1) Le coefficient d'occupation du sol, tel que défini en annexe documentaire, est fixé à :

IAUCc : 1.5
IAUEc : 1.0
IAUEd : 0.6
IAUEe : 0.5
IAUEf : 0.2
IAULb : 0.2
IAUAc : 0,5

Toutefois le COS est fixé à 1.7 en zone IAUCc et à 1.2 en zone IAUEc pour les créations et extensions des établissements à caractère médical et social, ainsi que pour la création et (ou) l'extension des activités commerciales, artisanales ou de services lorsque la SHON de ces activités représente plus de 20 % de la SHON globale existante ou réalisée sur l'unité foncière correspondante.

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

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

Chapitre II

Dispositions applicables à la Zone II AU

- Sont également applicables les "Dispositions Générales" figurant au titre I du règlement.

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

On distingue des zones :

- II AU. : zone d'extension urbaine mixte qui peut recevoir des activités compatibles avec un environnement urbain.
- II AU a : zone d'extension urbaine ayant vocation à recevoir des installations industrielles, artisanales, des bureaux, commerces, et des services.

L'urbanisation des zones II AU et II AUa. est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Des secteurs protégés au titre de l'article L 123.1.7 peuvent se superposer à ces zones.

RAPPELS

Outre les constructions, sont soumises à déclaration ou à autorisation:

1. L'édification des clôtures, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers, conformément aux articles L 442.2 et R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions, conformément à l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme.

Toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, ou ensemble bâti, identifié aux documents réglementaires comme devant être protégé au titre de l'article L 123.17 doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément au d) de l'article L 430.1.

4. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes de défrichements sont obligatoires dans ces espaces boisés classés.

RESPECT DE LA LOI SUR L'EAU

Il existe une présomption de zone humide très partielle pour les secteurs de développement urbains (zones 2AU) de la Bastille, de la Janais, du Pont Robert et de la Boudeville.

Ces zones 2AU feront l'objet d'une étude d'impact approfondie au moment de leur ouverture à l'urbanisation. Notamment, l'ouverture à l'urbanisation de ces zones répondra à deux contraintes :

■ la circulaire du 24 décembre 1999 demande à bien insérer les aménagements dans le milieu aquatique au prix de précautions explicites dans les actes d'autorisation, notamment le maintien des écoulements d'eau nécessaire au bon fonctionnement des zones humides.

■ le principe de compensation : la destruction éventuelle d'une zone humide doit correspondre à la création ou la restauration d'une autre zone.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
Articles II AU 1 et II AU 2

ARTICLE II AU 1 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.

Tous à l'exception de ceux prévus à l'article II AU 2

ARTICLE II AU 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - DISPOSITIONS GENERALES

Sont autorisés dans la mesure où ils ne constituent pas une gêne pour l'aménagement futur de la zone :

1) Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des bâtiments existants.
- La reconstruction à l'identique après sinistre d'une habitation sur la même unité foncière, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée, dans la mesure où elle n'augmente pas le nombre de logements.
- Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :
 - soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
 - soit une habitation dans la limite de 170m² de surface hors œuvre nette.

2) L'extension et l'aménagement des bâtiments commerciaux et des constructions et installations scolaires, sportives, sociales, sanitaires, médicales, culturelles ou de loisirs, dans la limite de 50 % au-delà de la surface hors œuvre nette existant à la date d'approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

3) L'extension et l'aménagement des bâtiments industriels ou artisanaux, de services existants, sous réserve du respect de la législation en vigueur.

4) Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment (autre qu'à usage d'habitation) détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

5) Les dépôts à l'air libre en zone II AU a sont autorisés sous réserve du respect de la législation en vigueur et d'être obligatoirement ceinturés de plantations denses et de haute tige, afin de les rendre totalement invisibles. Il peut en outre être imposé l'édification d'une clôture de haie vive ou à claire-voie.

6) Pour les constructions à usage agricole :

- L'extension et la transformation de bâtiments existants.
- Les constructions nouvelles sous réserve qu'elles soient démontables.

7) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif faisant l'objet d'un emplacement réservé au plan, ainsi que les extensions et améliorations de ceux existants.

8) - Le stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence de l'utilisateur.
- Le stationnement de caravanes pour les installations provisoires des chantiers et foires.

9) La création de réserves d'eau pour l'intervention des services de sécurité.

10) Un abri de jardin dans la limite de 10 m² et les garages dans la limite de 30m², sur les unités foncières supportant une habitation.

11) Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation admis, ainsi que ceux destinés aux buttes et murs anti-bruit à proximité des voies routières et ferrées à la condition que leur traitement paysager soit intégré à l'environnement du site.

II - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS ET IMMEUBLES FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L123.1.7

Sont autorisés :

Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123.1.7 dès lors qu'ils peuvent être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques culturelles ou historiques desdits bâtiments.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
Articles II AU 3 à III AU 13

**ARTICLE – II AU 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES,
ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Conformément à l'article R. 421-15 du Code de l'Urbanisme, lorsque la délivrance du permis de construire a pour effet la création ou la modification d'un accès à une voie publique, l'autorité ou le service chargé de l'instruction de la demande consulte l'autorité ou le service gestionnaire de cette voie.

I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES IIAU

A) Accès

1) Définition

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

2) Configuration

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

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

b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil relatif aux terrains enclavés (reproduit en annexe documentaire). L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.

c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères, etc. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R 111 - 4 du Code de l'Urbanisme, rappeler dans les dispositions générales du présent règlement.

B) Voies d'accès et de desserte

1) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.

2) Le schéma de la voirie, partie intégrante des espaces extérieurs de toute opération, doit être structuré. Il présente, inclus dans l'unité foncière considérée, un ensemble de voies hiérarchisées dont le dimensionnement est adapté à la polyvalence des fonctions et usages à assurer. Aucune voie automobile nouvelle d'intérêt privé, ne doit avoir une emprise inférieure à 4 mètres en zone II AU et 6 mètres en zone II AU a. De même, aucune voie automobile nouvelle d'intérêt public, notamment en raison de ses fonctions urbaines, ne peut avoir une emprise inférieure à 7 mètres en zone II AU et 8 mètres en zone II AU a.

3) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Lorsque l'impasse est située en limite du périmètre urbanisable, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

4) Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

5) Dès lors que figurent aux documents graphiques des orientations d'aménagement ou du Plan Local d'Urbanisme, des tracés ou des débouchés d'intention de voirie, la conception des voies doit prendre en compte ces intentions dans la mesure du possible.

ARTICLE – II AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) Eau

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

Sur le réseau gravitaire, la pression varie de 4.5 bars à moins de 1 bar dans les secteurs dont l'altitude est supérieure à 30 m.

LES GARANTIES DE PRESSION

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

LA DEFENSE INCENDIE

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

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

B) Assainissement

Les règles régissant les raccordements aux réseaux Eaux Usées et Eaux pluviales devront être conformes aux :

- Code de la Santé publique (Art L1331-1 et suivant).
- Règlement sanitaire départemental (articles 44 et 45).
- Spécifications techniques concernant la conception et l'exécution des voies et réseaux urbains de la Ville de Saint-Malo. (Conseil Municipal du 08/12/2000)
- Règlement d'assainissement de la Ville de Saint-Malo.
- Arrêté Ministériel du 22/12/94 (raccordements en séparatifs)
- Schéma d'assainissement (Conseil Municipal 6/5/91)
- Périmètre d'agglomération (Conseil Municipal 7/11/97)
- Zonage Assainissement (Conseil Municipal 04/11/2004)

Toutes les constructions dont les eaux usées sont domestiques ou assimilées doivent impérativement être raccordées, sans stagnation, au réseau d'assainissement collectif.

Le raccordement des immeubles d'habitation et assimilés aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques est établi sous la voie publique, à laquelle ces immeubles ont accès directement ou par l'intermédiaire des voies privées ou de servitudes de passage.

Sur l'ensemble du territoire communal la séparation des eaux usées et des eaux pluviales au niveau de chaque parcelle est obligatoire pour toutes les constructions neuves. De même la mise en séparatif des constructions après restructurations des réseaux sous le domaine public ou privé est obligatoire.

Les habitations qui possèdent un plancher situé à un niveau inférieur aux voiries publiques ou privées devront mettre en place un dispositif les protégeant contre le reflux des eaux d'égout (eaux usées et/ou pluviales).

1) EAUX USEES DOMESTIQUES

a - Zone d'Assainissement Collectif (AC) située à l'extérieur du périmètre d'agglomération et définie comme telle dans le plan de zonage assainissement

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

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

b - Zone d'Assainissement Non Collectif (ANC) située à l'extérieur du périmètre d'agglomération

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

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

2) EAUX USEES NON DOMESTIQUES OU INDUSTRIELLES

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

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

3). EAUX PLUVIALES

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

Dans tous les cas les rejets devront satisfaire aux:

➤ Prescriptions des décrets N° 93-742. N° 93-743 du 29 mars 1993 et N° 99-736 du 27 août 1999 issus de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

➤ L'article 9 de l'arrêté du 2 février 1998, cas des ICPE (Lorsque le ruissellement des eaux pluviales sur les toitures, aires de stockage, voies de circulation, aires de stationnement et autres surfaces imperméables est susceptible de présenter un risque particulier d'entraînement de pollution par lessivage des toitures, sols, aires de stockage, etc... ou si le milieu naturel est particulièrement sensible, un réseau de collecte des eaux pluviales est aménagé et raccordé à un (ou plusieurs) bassin(s) de confinement capable(s) de recueillir le premier flot des eaux pluviales.

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

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

Les prescriptions pourront être:

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

Sont concernés par ce qui précède:

- Toutes les opérations dont la surface totale est supérieure à 1500 m² dans le cas d'habitations collectives (voirie et parking compris).
- Tous les cas d'extension modifiant le régime des eaux: opérations augmentant la surface imperméabilisée existante de plus de 20%, parking et voirie compris, pour les opérations intéressant une surface imperméabilisée de plus de 1 500m².
- Tous les parkings de plus de 100 emplacements.

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

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

4). EAUX de DRAINAGE

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

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

C) Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc..) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour les opérations importantes. Eventuellement, les câbles peuvent être suspendus aux façades des immeubles. Ces prescriptions ne sont pas imposées en cas de simples poses ou renforcement de câbles électriques, téléphoniques ou de télédistribution en dehors de toute demande d'autorisation de lotir ou de construire.

Les travaux de renforcement de réseaux de distribution électrique existant peuvent être réalisés sur le même type de réseaux (aérien ou souterrain). Toutefois, selon l'importance des travaux de renforcement (remplacement des supports sur une distance assez importante) et si la continuité de la ligne le permet, les travaux de renforcement de lignes aériennes doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE – II AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES II AU

Non réglementée

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS ET IMMEUBLES FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L 123.1.7

En application de l'article L 123.1.12 et afin de préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée, les parcelles nouvelles créées après division ne pourront avoir de surface inférieure à 5 000 m².

ARTICLE – II AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES II AU

1) Les constructions doivent, pour la façade, soit s'aligner sur les constructions existant sur l'unité foncière, soit s'aligner sur les constructions existant sur les unités foncières contiguës(voir schéma en annexe documentaire), soit être en retrait des constructions existantes sur les unités foncières contiguës.

Toutefois un recul de plus de 10 mètres ne pourra pas être imposé.

2) Les surplombs et saillies doivent respecter le règlement de voirie.

3) Pour les accès, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 5 % maximum et une longueur de 4 mètres, sauf en cas d'impossibilité due à la topographie des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée (voir schéma en annexe documentaire)

ARTICLE – II AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES II AU

1) La distance horizontale de la façade ou du pignon d'un bâtiment ou construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à 5 mètres.

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

ARTICLE – II AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

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

ARTICLE - II AU 9 – EMPRISE AU SOL

(voir les schémas en annexe documentaire)

I – DEFINITION

1) Principe

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

2) Toutefois, ne sont pas pris en compte:

- les terrasses non couvertes, de plain pied avec le rez de chaussée et non constitutives de surface hors œuvre brute.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0.60 mètre par rapport au niveau naturel,
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES II AU

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à :

- 30% en Zone II AU
- 30% en Zone II AUa

Les saillies traditionnelles et balcons peuvent s'inscrire hors de ces emprises.

ARTICLE – II AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES II AU

A) 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.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les lucarnes, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

- Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 20 mètres de longueur.

- Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 12 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

B) – Hauteur absolue

1) Définition

- **Hauteur maximale droite.** Il s'agit de la hauteur de tous les plans de façades qui se mesure:

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

Lorsque les voies ou les terrains sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 mètres de long et la côte de hauteur de chaque section, est prise au point médium de chacune d'elles.

- **Hauteur maximale de la construction**

Elle s'établit à 5 mètres au-dessus du plan horizontal déterminé par la hauteur maximale droite des façades sur voie défini au paragraphe B-2.

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

2) Règles de hauteur maximale

Secteurs	II AU	II AUa
hauteur maximale droite des façades	6 m	6 m
hauteur maximale de la construction	11 m	11 m

Pour des motifs d'architecture ou de composition urbaine, une variation de la hauteur maximale droite des façades et de la hauteur maximale de la construction peut être autorisée ou imposée dans la limite d'1 mètre pour:

- surélever une construction entre deux bâtiments existants,
- accoler une construction à un bâtiment existant dont la hauteur dépasse le maximum.

Exceptions

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

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

c) Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants. Ce dépassement sera au maximum de 3 mètres.

d) Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement de l'activité. Ce dépassement sera au maximum de 3 mètres.

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS ET IMMEUBLES FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L 123.1.7

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un "élément du patrimoine à protéger" doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec "l'élément du patrimoine à protéger".

La hauteur à l'égout des toitures d'un "élément de patrimoine architectural à protéger" ne peut être modifié.

La hauteur au faîtage d'un "élément de patrimoine architectural à protéger" ne peut être modifié.

ARTICLE – II AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS, PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

I - PRINCIPE GENERAL

En aucun cas l'aspect extérieure des constructions, installations et dépôts à l'air libre ne doit porter atteinte au site. Toute construction doit viser une unité de composition d'aménagement de l'unité foncière.

II – DISPOSITIONS PARTICULIERES AUXZONES II AU

Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

1) Choix des matériaux et traitements des façades

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

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

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

2) Traitement des éléments techniques et des constructions annexes

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions du paragraphe 1) ci-dessus.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visible que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe l'œil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant l'objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc...) doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils seront, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. A défaut, ils seront, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50mètre.

3) Traitement des clôtures

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

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

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

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

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages, des grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 1 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,
- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 1 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

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

b) Traitement des clôtures en limites séparatives

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

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

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS ET IMMEUBLES FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L.123.1.7

Dans le cadre d'un "élément bâti à protéger" au titre de l'article L 123.1.7 à moins qu'il s'agisse de restituer une des composantes d'origine dudit élément:

1) Sont interdits:

a) les modifications et suppressions:

- du rythme entre pleins et vides,
- des dimensions, formes et position des percements,
- de la hiérarchie des niveaux de la façades et de sa ponctuation par la modénature,
- des éléments en saillie ou en retrait.

b) La suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.

2) Les menuiseries ou ferronneries qui ne peuvent être restaurées doivent être remplacées dans le respect des dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine ou de ceux existant à proximité sur des constructions de même type ou de même époque que ledit élément.

3) Les matériaux des façades, toiture et dispositifs en saillies visibles du domaine public doivent être identiques aux matériaux d'origine ou être de forme, d'aspect et de dimensions similaires à ceux du matériau d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle. Les travaux de ravalement de façade devront être effectués selon des techniques non agressives qui respectent l'aspect, les dimensions et les méthodes de mise en œuvre des matériaux d'origine.

4) Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liées à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture.

5) En cas d'impossibilité d'installation de volets battants, les volets roulants doivent :

- k) soit être intégrés au linteau intérieur dans le respect des proportions et de la composition d'origine de la menuiserie,
- l) soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

6) Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

7) Le choix des couleurs des enduits et peintures doit:

- p) prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément,
- q) être en harmonie avec les façades contiguës,
- r) permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

8) Les extensions éventuelles de ce patrimoine sont réalisées avec les mêmes principes de composition architecturale et de matériaux.

ARTICLE – II AU 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Les emplacements destinés au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurés en dehors des voies publiques.

Tout aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête de volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

ARTICLE – II AU 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

DISPOSITIONS GENERALES

1) Espaces libres de chaque unité foncière.

Les espaces libres de toute construction et de toute aire de stationnement doivent être végétalisés avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.

Les espaces végétalisés seront plantés d'un arbre de haute tige par 25 m² d'espace végétalisé.

2) Traitement des marges de recul (voir annexe documentaire)

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

3) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés repérés au plan par l'indice EBC sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme rappelées en annexe documentaire.

4) En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 4 mètres.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL Article II AU 14

ARTICLE II AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE IIIII

ZONES NATURELLES

Chapitre I

Dispositions applicables aux Zones A

- Sont également applicables les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement.
- L'annexe documentaire.

REGLE DE RECIPROCITE SUR L'IMPLANTATION DE BATIMENTS AGRICOLES ET NON AGRICOLES

Des conditions de distance d'implantation des bâtiments sont imposées par l'article L111-3 du Code Rural repris à l'article 3 paragraphe 4 des « Dispositions générales » figurant au titre I du présent règlement.

Par dérogation aux dispositions générales du 1^{er} alinéa de l'article L.146-4-1, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. Les dispositions du 1^{er} alinéa de l'article L.146-4-1 ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont admises.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL Articles A.1 et A.2

ARTICLE – A.1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux prévus à l'article A.2.

Tout arasement du patrimoine végétal sous forme de talus ou d'arbres, isolé mentionné au document graphique du PLU.

ARTICLE - A.2 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - DISPOSITIONS APPLICABLES

Sont seuls autorisés :

A) Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ou destinées à cet usage

1) Pour l'existant

a) L'extension mesurée nécessaire à l'exploitation agricole à la condition qu'elle n'augmente pas le nombre de logements et sans que la construction puisse dépasser 200 m² de surface hors œuvre nette totale définitive après travaux, dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager.

b) La reconstruction à l'identique après sinistre d'une habitation sur la même unité foncière, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée, dans la mesure où elle n'augmente pas le nombre de logements, où elle ne constitue pas une gêne pour le caractère de la zone, et où elle est réalisée dans une architecture en harmonie avec le site.

c) Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité des bâtiments, dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager, avec une extension limitée à 20% du volume existant avec un minimum d'extension autorisée de 25 m².

2) Pour les constructions nouvelles

La construction à usage d'habitation de l'exploitant et celles nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation agricole et exigeant une présence permanente. La construction doit être implantée à proximité immédiate du bâtiment principal

de l'exploitation agricole, sauf impossibilité technique, sanitaire ou foncière (dans ce cas sans pouvoir excéder 100 mètres de distance par rapport au bâtiment principal de l'exploitation), dans la limite de 200 m² de surface hors œuvre nette, et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager.

3) Pour l'existant et les constructions nouvelles

a) un abri de jardin dans la limite de 10 m² et les garages dans la limite de 40 m² par unité foncière supportant une habitation, dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager. Sauf impossibilité technique liée à la configuration de l'unité foncière, les garages doivent être accolés à la construction à usage d'habitation.

b) Les abris pour animaux, dans la limite de 20 m² de surface hors œuvre brute au total, par unité foncière.

c) Les gîtes ruraux, chambre d'hôte ferme auberge, à proximité immédiate (20m maximum par rapport à celle-ci) de l'habitation de l'exploitant.

B) Pour les constructions à usage agricole ou destinées à cet usage

1) Pour l'existant

a) L'extension des constructions à usage agricole, et des installations classées pour la protection de l'environnement dans le respect de l'environnement rural et paysager.

b) Les travaux visant à améliorer la solidité des bâtiments dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager.

2) Pour les constructions nouvelles

a) Les constructions nouvelles et installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'exploitation agricole.

b) Les constructions destinées à la vente ou à la transformation des produits de l'exploitation, dans la mesure où cette activité constitue l'accessoire de l'exploitation agricole, et implantées à proximité immédiate du bâtiment principal de l'exploitation, sauf impossibilité technique, sanitaire ou foncière (dans ce cas sans pouvoir excéder 100 mètres de distance par rapport à celui-ci), dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager.

II – AUTRES DISPOSITIONS

1) Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment (autre qu'à usage d'habitation) détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Sont également autorisés :

2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif faisant l'objet d'un emplacement réservé au plan, ainsi que les extensions et améliorations de ceux existants, sous réserve de ne pas porter atteinte par leur nature à la qualité paysagère du site.

3) Les carrières et les installations classées liées au remblayage des carrières.

4) Caravanage et camping :

- a) Le stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence de l'utilisateur,
- b) Le stationnement de caravanes pour les installations provisoires des chantiers et foires,
- c) Le campement à la ferme, dans la limite maximale de vingt campeurs ou de six abris de campement (selon les normes nationales actuelles) sous réserve qu'il soit limité aux parcelles supportant ou jouxtant un bâtiment existant équipé en eau potable, évacuation des eaux usées et eaux vannes, entreposage des déchets.

5) La création de réserves d'eau pour l'intervention des services de sécurité.

6) Les mares d'agrément et les mares justifiées par les besoins d'une activité agricole. Ces mares doivent être compatibles avec la protection de l'hygiène publique et des ressources d'eau.

7) Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation admis, ainsi que ceux destinés aux buttes et murs anti-bruit à proximité des voies routières et ferrées à la condition que leur traitement paysager soit intégré à l'environnement du site.

8) Les constructions, travaux ou ouvrages à destination d'équipements techniques liés aux différents réseaux et voiries, dès lors qu'ils sont intégrés au paysage.

9) Les dépôts à l'air libre, sous réserve du respect de la législation en vigueur, d'être obligatoirement ceinturés de plantations denses et de haute tige afin de les rendre totalement invisibles, et d'être liés à une activité agricole ou à une activité existante. Il peut en outre être imposé l'édification d'une clôture de haie vive ou à claire-voie.

10) La création, l'extension, le renforcement des lignes électriques haute tension.

11) Les antennes relais de téléphonie mobile sous réserve d'une insertion paysagère qualitative ainsi que les éoliennes.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL Articles A.3 à A.13

ARTICLE - A.3 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Conformément à l'article R 421-15 du Code de l'Urbanisme, lorsque la délivrance du permis de construire a pour effet la création ou la modification d'un accès à une voie publique, l'autorité ou le service chargé de l'instruction de la demande consulte l'autorité ou le service gestionnaire de cette voie.

I - ACCES

1) Définition

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

2) Configuration

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

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

b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil relatif aux terrains enclavés (reproduit en annexe documentaire). L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.

c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères, etc. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R 111 - 4 du Code de l'Urbanisme, rappeler dans les dispositions générales du présent règlement.

II - Voies d'accès et de desserte

1) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.

2) Le schéma de la voirie, partie intégrante des espaces extérieurs de toute opération, doit être structuré. Il présente, inclus dans l'unité foncière considérée, un ensemble de voies hiérarchisées dont le dimensionnement est adapté à la polyvalence des fonctions et usages à assurer. Aucune voie automobile nouvelle d'intérêt privé, ne doit avoir une emprise inférieure à 4 mètres. De même, aucune voie automobile nouvelle d'intérêt public, ne peut avoir une emprise inférieure à 7 mètres.

3) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

4) Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

5) Dès lors que figurent aux documents graphiques des orientations d'aménagement ou du Plan Local d'Urbanisme, des tracés ou des débouchés d'intention de voirie, la conception des voies doit prendre en compte ces intentions dans la mesure du possible.

ARTICLE – A.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) Eau

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

Sur le réseau gravitaire, la pression varie de 4.5 bars à moins de 1 bar dans les secteurs dont l'altitude est supérieure à 30 m.

LES GARANTIES DE PRESSION

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

LA DEFENSE INCENDIE

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

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

B) Assainissement

Les règles régissant les raccordements aux réseaux Eaux Usées et Eaux pluviales devront être conformes aux:

- Code de la Santé publique (Art L1331-1 et suivant).
- Règlement sanitaire départemental (articles 44 et 45).
- Spécifications techniques concernant la conception et l'exécution des voies et réseaux urbains de la Ville de Saint-Malo. (Conseil Municipal du 08/12/2000)
- Règlement d'assainissement de la Ville de Saint-Malo.
- Arrêté Ministériel du 22/12/94 (raccordements en séparatifs)
- Schéma d'assainissement (Conseil Municipal 6/5/91)
- Périmètre d'agglomération (Conseil Municipal 7/11/97)
- Zonage Assainissement (Conseil Municipal 04/11/2004)

Toutes les constructions dont les eaux usées sont domestiques ou assimilées doivent impérativement être raccordées, sans stagnation, au réseau d'assainissement collectif.

Le raccordement des immeubles d'habitation et assimilés aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques est établi sous la voie publique, à laquelle ces immeubles ont accès directement ou par l'intermédiaire des voies privées ou de servitudes de passage.

Sur l'ensemble du territoire communal la séparation des eaux usées et des eaux pluviales au niveau de chaque parcelle est obligatoire pour toutes les constructions neuves. De même la mise en séparatif des constructions après restructurations des réseaux sous le domaine public ou privé est obligatoire.

Les habitations qui possèdent un plancher situé à un niveau inférieur aux voiries publiques ou privées devront mettre en place un dispositif les protégeant contre le reflux des eaux d'égout (eaux usées et/ou pluviales).

1) EAUX USEES DOMESTIQUES

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

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

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

b)- Zone d'Assainissement Non collectif (ANC) située à l'extérieur du périmètre d'agglomération

Pour les habitations situées dans le secteur **d'Assainissement Non collectif (ANC)**, le pétitionnaire suivra les prescriptions relatives au règlement d'assainissement dans sa partie assainissement non collectif et devra se conformer :

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

2) EAUX USEES NON DOMESTIQUES OU INDUSTRIELLES

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

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

3). EAUX PLUVIALES

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

Dans tous les cas, les rejets devront satisfaire aux:

➤ Prescriptions des décrets N° 93-742. N° 93-743 du 29 mars 1993 et N° 99-736 du 27 août 1999 issus de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

➤ L'article 9 de l'arrêté du 2 février 1998, cas des ICPE (Lorsque le ruissellement des eaux pluviales sur les toitures, aires de stockage, voies de circulation, aires de stationnement et autres surfaces imperméables, est susceptible de présenter un risque particulier d'entraînement de pollution par lessivage des toitures, sols, aires de stockage, etc..., ou si le milieu naturel est particulièrement sensible, un réseau de collecte des eaux pluviales est aménagé et raccordé à un (ou plusieurs) bassin(s) de confinement capable(s) de recueillir le premier flot des eaux pluviales.

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

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

Les prescriptions pourront être:

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

Sont concernés par ce qui précède :

- Toutes les opérations dont la surface totale est supérieure à 1 500 m² dans le cas d'habitations collectives. (voirie et parking compris)
- Tous les cas d'extension modifiant le régime des eaux : opérations augmentant la surface imperméabilisée existante de plus de 20%, parking et voirie compris, pour les opérations intéressant une surface imperméabilisée de plus de 1 500m².
- Tous les parkings de plus de 100 emplacements.

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

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

4). EAUX de DRAINAGE

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

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

C) Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc..) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour les opérations importantes. Eventuellement, les câbles peuvent être suspendus aux façades des immeubles. Ces prescriptions ne sont pas imposées en cas de simples poses ou renforcement de câbles électriques, téléphoniques ou de télédistribution en dehors de toute demande d'autorisation de lotir ou de construire.

Les travaux de renforcement de réseaux de distribution électrique existant peuvent être réalisés sur le même type de réseaux (aérien ou souterrain). Toutefois, selon l'importance des travaux de renforcement (remplacement des supports sur une distance assez importante) et si la continuité de la ligne le permet, les travaux de renforcement de lignes aériennes doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE – A.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Non réglementée

ARTICLE – A.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

1) Les constructions doivent, pour la façade, soit s'aligner sur les constructions existant sur l'unité foncière, soit s'aligner sur les constructions existant sur les unités foncières contiguës (voir schéma en annexe documentaire), soit être en retrait des constructions existantes sur les unités foncières contiguës.

Toutefois un recul de plus de 10 mètres ne pourra pas être imposé.

2) Les surplombs et saillies doivent respecter le règlement de voirie.

3) Pour les accès, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 5 % maximum et une longueur de 10 mètres, sauf en cas d'impossibilité due à la topographie des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée (voir schéma en annexe documentaire)

ARTICLE – A.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

1) La distance horizontale de la façade ou du pignon d'un bâtiment ou construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à 5 mètres.

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

ARTICLE – A.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

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

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

ARTICLE - A.9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE – A.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

A) 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.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les lucarnes, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

- Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 20 mètres de longueur.
- Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 12 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

B) – Hauteur absolue

1) Définition

- **Hauteur maximale droite.** Il s'agit de la hauteur de tous les plans de façades qui se mesure:
 - à partir du **niveau du sol de la voie** à l'alignement à l'aplomb des constructions réalisées à l'alignement.
 - à partir du **terrain naturel** à l'aplomb de la construction pour les pignons, les façades arrières et façades principales lorsqu'elles ne sont pas à l'alignement.

Lorsque les voies ou les terrains sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 mètres de long et la cote de hauteur de chaque section, est prise au point médium de chacune d'elles.

- **Hauteur maximale de la construction**

Elle s'établit à 5 mètres au-dessus du plan horizontal déterminé par la hauteur maximale droite des façades sur voie défini au paragraphe B-2.

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

2) Règles de hauteur maximale

Secteurs	A
hauteur maximale droite des façades	6 m
hauteur maximale de la construction	11 m

Pour des motifs d'architecture ou de composition urbaine, une variation de la hauteur maximale droite des façades et de la hauteur maximale de la construction peut être autorisée ou imposée dans la limite d'1 mètre pour:

- surélever une construction entre deux bâtiments existants,
- accoler une construction à un bâtiment existant dont la hauteur dépasse le maximum.

Exceptions

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

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

c) Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants. Ce dépassement sera au maximum de 3 mètres.

d) Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement de l'activité. Ce dépassement sera au maximum de 3 mètres.

ARTICLE – A.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS, PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

I - PRINCIPE GENERAL

En aucun cas l'aspect extérieur des constructions, installations et dépôts à l'air libre ne doit porter atteinte au site. Toute construction doit viser une unité de composition d'aménagement de l'unité foncière.

II – DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE A

Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

1) Choix des matériaux et traitements des façades

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

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

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

2) Traitement des éléments techniques et des constructions annexes

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions du paragraphe 1) ci-dessus.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visible que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est conseillé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe l'œil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant l'objectif.

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours, etc...) doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils seront, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. A défaut, ils seront, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50mètre.

3) Traitement des clôtures

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

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

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

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

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages, des grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 1 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,
- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 1 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

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

b) Traitement des clôtures en limites séparatives

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

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

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur.

ARTICLE – A.12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Les emplacements destinés au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurés en dehors des voies publiques.

Tout aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête de volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

ARTICLE – A.13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

DISPOSITIONS GENERALES

1) Espaces libres de chaque unité foncière.

Les espaces libres de toute construction et de toute aire de stationnement doivent être végétalisés avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.

Les espaces végétalisés seront plantés d'un arbre de haute tige par 25 m² d'espace végétalisé.

2) Traitement des marges de recul (voir annexe documentaire)

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

3) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés repérés au plan par l'indice EBC sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme rappelées en annexe documentaire.

4) En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 4 mètres.

5) Dispositions relatives aux alignements d'arbres (mentionnées au document graphique du PLU)

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

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

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

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

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL
Article A.14

ARTICLE A.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Chapitre II

Dispositions applicables à la Zone NLit

- Sont également applicables les "Dispositions Générales" figurant au titre I du règlement.
- L'annexe documentaire.

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle de protection et de sauvegarde des milieux écologiquement sensibles, des sites et des paysages remarquables ou caractéristiques du littoral ainsi qu'aux secteurs ou doivent être maintenus les équilibres biologiques.

La préservation de ces secteurs répond aux dispositions de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme issues de la loi n°862 du 3 janvier 1986 et aux dispositions du décret n°89-6 94 du 20 septembre 1989 (article R146-1 et R 146-2) du Code de l'Urbanisme.

La zone NLit comprend :

- **Les zones NLit a** où sont autorisés les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières.
- **Les secteurs NLit p** où sont autorisés les aménagements nécessaires à l'exercice des activités de pêche et cultures marines ou lacustres et conchylicoles

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL Articles NLit 1 et NLit 2

ARTICLE NLit 1 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux prévus à l'article NLit 2.

ARTICLE NLit 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seuls sont admis en secteur NLit p et NLit a, les travaux et aménagement limitativement annexés ci-après et après enquête publique dans les cas prévus par le décret n°85-453 du 23 avril 1985 les aménagements légers suivants :

a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.

b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible

c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques

d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes.

En zone NLita

Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher.

En zone NLita et NLitp

Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état actuel.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
Articles NLit 3 à NLit 13

**ARTICLE – NLit 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES,
ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Conformément à l'article R. 421-15 du Code de l'Urbanisme, lorsque la délivrance du permis de construire a pour effet la création ou la modification d'un accès à une voie publique, l'autorité ou le service chargé de l'instruction de la demande consulte l'autorité ou le service gestionnaire de cette voie.

ACCES

1) Définition

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

2) Configuration

a) Les accès doivent être localisés et dimensionnés afin de présenter la moindre gêne pour la circulation ou le stationnement et le moindre risque pour la sécurité publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil relatif aux terrains enclavés (reproduit en annexe documentaire). L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.

ARTICLE – NLit 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) Eau

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

Sur le réseau gravitaire, la pression varie de 4.5 bars à moins de 1 bar dans les secteurs dont l'altitude est supérieure à 30 m.

LES GARANTIES DE PRESSION

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

LA DEFENSE INCENDIE

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

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

B) Assainissement

Les règles régissant les raccordements aux réseaux Eaux Usées et Eaux pluviales devront être conformes aux :

- Code de la Santé publique (Art L1331-1 et suivant).
- Règlement sanitaire départemental (articles 44 et 45).
- Spécifications techniques concernant la conception et l'exécution des voies et réseaux urbains de la Ville de Saint-Malo. (Conseil Municipal du 08/12/2000)
- Règlement d'assainissement de la Ville de Saint-Malo.
- Arrêté Ministériel du 22/12/94 (raccordements en séparatifs)

- Schéma d'assainissement (Conseil Municipal 6/5/91)
- Périmètre d'agglomération (Conseil Municipal 7/11/97)
- Zonage Assainissement (Conseil Municipal 04/11/2004)

Toutes les constructions dont les eaux usées sont domestiques ou assimilées doivent impérativement être raccordées, sans stagnation, au réseau d'assainissement collectif.

Le raccordement des immeubles d'habitation et assimilés aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques est établi sous la voie publique, à laquelle ces immeubles ont accès directement ou par l'intermédiaire des voies privées ou de servitudes de passage.

Sur l'ensemble du territoire communal la séparation des eaux usées et des eaux pluviales au niveau de chaque parcelle est obligatoire pour toutes les constructions neuves. De même la mise en séparatif des constructions après restructurations des réseaux sous le domaine public ou privé est obligatoire.

Les habitations qui possèdent un plancher situé à un niveau inférieur aux voiries publiques ou privées devront mettre en place un dispositif les protégeant contre le reflux des eaux d'égout (eaux usées et/ou pluviales).

1) EAUX USEES DOMESTIQUES

a - Zone d'Assainissement Collectif (AC) située à l'extérieur du périmètre d'agglomération et définie comme telle dans le plan de zonage assainissement

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

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

b - Zone d'Assainissement Non Collectif (ANC) située à l'extérieur du périmètre d'agglomération

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

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

2) EAUX USEES NON DOMESTIQUES OU INDUSTRIELLES

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

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

3). EAUX PLUVIALES

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

Dans tous les cas les rejets devront satisfaire aux:

➤ Prescriptions des décrets N° 93-742. N° 93-743 du 29 mars 1993 et N° 99-736 du 27 août 1999 issus de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

➤ L'article 9 de l'arrêté du 2 février 1998, cas des ICPE (Lorsque le ruissellement des eaux pluviales sur les toitures, aires de stockage, voies de circulation, aires de stationnement et autres surfaces imperméables est susceptible de présenter un risque particulier d'entraînement de pollution par lessivage des toitures, sols, aires de stockage, etc..., ou si le milieu naturel est particulièrement sensible, un réseau de collecte des eaux pluviales est aménagé et raccordé à un (ou plusieurs) bassin(s) de confinement capable(s) de recueillir le premier flot des eaux pluviales.

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

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

Les prescriptions pourront être:

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

Sont concernés par ce qui précède:

- Toutes les opérations dont la surface totale est supérieure à 1500 m².
- Tous les cas d'extension modifiant le régime des eaux: opérations augmentant la surface imperméabilisée existante de plus de 20%, parking et voirie compris, pour les opérations intéressant une surface imperméabilisée de plus de 1 500m².

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

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

4). EAUX de DRAINAGE

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

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

C) Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc..) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour les opérations importantes. Eventuellement, les câbles peuvent être suspendus aux façades des immeubles. Ces prescriptions ne sont pas imposées en cas de simples poses ou renforcement de câbles électriques, téléphoniques ou de télédistribution en dehors de toute demande d'autorisation de lotir ou de construire.

Les travaux de renforcement de réseaux de distribution électrique existant peuvent être réalisés sur le même type de réseaux (aérien ou souterrain). Toutefois, selon l'importance des travaux de renforcement (remplacement des supports sur une distance assez importante) et si la continuité de la ligne le permet, les travaux de renforcement de lignes aériennes doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE – NLit 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NLit

Non réglementée

ARTICLE – NLit 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NLit

1) Les constructions doivent, pour la façade, soit s'aligner sur les constructions existant sur l'unité foncière, soit s'aligner sur les constructions existant sur les unités foncières contiguës(voir schéma en annexe documentaire), soit être en retrait des constructions existantes sur les unités foncières contiguës.

Toutefois un recul de plus de 10 mètres ne pourra pas être imposé.

2) Les surplombs et saillies doivent respecter le règlement de voirie.

3) Pour les accès, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 5 % maximum et une longueur de 10 mètres, sauf en cas d'impossibilité due à la topographie des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée (voir schéma en annexe documentaire)

ARTICLE – NLit 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NLit

1) La distance horizontale de la façade ou du pignon d'un bâtiment ou construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à 5 mètres.

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

ARTICLE – NLit 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

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

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

ARTICLE - NLit 9 – EMPRISE AU SOL

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N Lit

La surface maximale des constructions par rapport à la superficie de l'unité forestière est fixée à 2 %.

ARTICLE – NLit 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NLit

A) 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.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les lucarnes, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

▪ Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 20 mètres de longueur.

▪ Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 12 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

B) – Hauteur absolue

1) Définition

- **Hauteur maximale droite.** Il s'agit de la hauteur de tous les plans de façades qui se mesure:

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

Lorsque les voies ou les terrains sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 mètres de long et la côte de hauteur de chaque section, est prise au point médium de chacune d'elles.

- **Hauteur maximale de la construction**

Elle s'établit à 3 mètres au-dessus du plan horizontal déterminé par la hauteur maximale droite des façades sur voie défini au paragraphe B-2.

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

2) Règles de hauteur maximale

Secteurs	NLit p	NLit a
hauteur maximale droite des façades	4 m	6 m
hauteur maximale de la construction	7 m	9 m

Pour des motifs d'architecture ou de composition urbaine, une variation de la hauteur maximale droite des façades et de la hauteur maximale de la construction peut être autorisée ou imposée dans la limite d'1 mètre pour:

- surélever une construction entre deux bâtiments existants,
- accoler une construction à un bâtiment existant dont la hauteur dépasse le maximum.

Exceptions

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

b) Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement de l'activité. Ce dépassement de hauteur est limité à 3 mètres.

ARTICLE – NLit 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS, PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

I - PRINCIPE GENERAL

En aucun cas l'aspect extérieure des constructions, installations et dépôts à l'air libre ne doit porter atteinte au site. Toute construction doit viser une unité de composition d'aménagement de l'unité paysagère.

II – DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE NLIT

1) Implantations

- Les implantations devront se faire en cohérence avec l'environnement littoral protégé
- Les espaces naturels principaux qui constituent la propriété seront conservés

2) Parcellaire

- Tout projet de construction doit se faire sans entraîner un découpage du parcellaire primitif qui se traduirait par la constitution d'une parcelle nouvelle inférieure à 5 000m².

3) Volumes et hauteurs

- Les volumes et hauteurs des bâtiments doivent rester en harmonie avec le site.

4) Façades

Composition

La composition des façades s'inspirera des rythmes de la proportion des pleins et vides des constructions de référence repérées sur le site littoral.

Les verticales domineront dans le rythme des façades.

Les pleins prédomineront sur les vides.

Les percements seront de proportions rectangulaires et verticales.

La modénature de façades doit être la plus simple et la plus sobre possible.

Ravalement

L'unité d'aspect ou de matériaux sera toujours recherchée.

Les matériaux seront mis en œuvre selon leur propre spécificité, ce qui exclut toute forme d'imitation; tel que faux bois, fausse pierre etc..

Les enduits seront teintés dans la masse. Les peintures sur enduits sont proscrites.

La mise en couleur des façades sera clairement définie lors de la demande de permis de construire. Le projet sera étudié en harmonie avec les couleurs de l'environnement proche.

5) Percements

Menuiserie

Les menuiseries seront réalisées en bois (ou matériaux présentant les mêmes qualités de mouluration et possibilités de teinte). Leur dessin doit rester simple.

6) Couvertures

Matériau

Le matériau de couverture est l'ardoise de schiste naturel et éventuellement le zinc ou le cuivre pour les rampants inférieurs à 30°.

Les matériaux verriers sont autorisés pour vérandas et verrières.

7) Clôtures

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

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages, des grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 90 % de vide,
- soit par des murs bahuts en pierre d'une hauteur inférieure à 0,40 mètre.

ARTICLE – NLit 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Les emplacements destinés au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurés en dehors des voies publiques.

Tout aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête de volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

ARTICLE – NLit 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL
Article NLit 14

ARTICLE NLit 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

(voir l'annexe documentaire)

a) Dispenses de COS

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

b) Régime général

Le coefficient d'occupation du sol, tel que défini en annexe documentaire, est fixé à :

- NLita : 0,02
- NLitp : 0,02

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 aux Zones NP et NF

- Sont également applicables les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement.
- L'annexe documentaire.

REGLE DE RECIPROCITE SUR L'IMPLANTATION DE BATIMENTS AGRICOLES ET NON AGRICOLES

Des conditions de distance d'implantation des bâtiments sont imposées par l'article L111-3 du Code Rural repris dans les « Dispositions générales » figurant au titre I du présent règlement.

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle et rurale de qualité paysagère ou forestière ou doivent être maintenus les équilibres biologiques et protégés les sites et paysages remarquables ou caractéristiques de l'environnement ancien du « Clos Poulet »

On distingue : Les zones NP à vocation paysagère qui comprennent :

- les secteurs NPp de protection stricte où sont interdites les constructions à usage agricole (serres, etc...)
- les secteurs NPa où sont autorisées sous conditions certaines constructions agricoles.
- les secteurs NPe où l'installation d'ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol est autorisée.

Les zones NF à vocation forestière

- Des secteurs à protéger au titre de l'article L123-1-7 peuvent se superposer à ces zones.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL Articles NP et NF-1.1 et NP et NF-2

ARTICLE – NP et NF-1– TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux prévus aux l'articles NP et NF-2.

ARTICLE – NP et NF-2 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NPp

A) Pour les constructions à usage d'habitation

a) La reconstruction à l'identique après sinistre d'une habitation sur la même unité foncière, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée, dans la mesure où elle n'augmente pas le nombre de logements, où elle ne constitue pas un gêne pour le caractère de la zone, et où elle est réalisée dans une architecture en harmonie avec le site.

b) Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité des bâtiments, dans le volume existant, dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager.

c) Un abri de jardin dans la limite de 10 m² et les garages dans la limite de 30m² par unité foncière supportant une habitation, dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant, et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager. Sauf impossibilité technique liée à la configuration de l'unité foncière, les garages doivent être accolés à la construction à usage d'habitation.

B) Pour les constructions à usage agricole

1) Pour l'existant

a) L'extension mesurée des constructions à usage agricole, en dehors des installations classées pour la protection de l'environnement, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'environnement rural et paysager.

b) L'extension mesurée des installations classées pour la protection de l'environnement annexées à une exploitation agricole dans la mesure où elles ne génèrent pas des nuisances excessives au regard du caractère de la zone, qu'elles sont justifiées par des besoins de fonctionnement de l'activité agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement rural et paysager.

c) Les travaux visant à améliorer la solidité des bâtiments, dans le volume existant, et dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager.

2) Pour les constructions nouvelles :

Les abris pour animaux, dans la limite de 20m² de surface hors œuvre brute au total, par unité foncière.

II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP_a

A) Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes

1) Pour les constructions nouvelles

La construction à usage d'habitation de l'exploitant et celle nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation agricole et exigeant une présence permanente. La construction doit être implantée à proximité immédiate du bâtiment principal de l'exploitation agricole, sauf impossibilité technique (dans ce cas sans pouvoir excéder 100 mètres de distance par rapport au bâtiment principal de l'exploitation), dans la limite de 200 m² de surface hors œuvre nette, et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager.

2) Pour l'existant et les constructions nouvelles

a) un abri de jardin dans la limite de 10 m² et les garages dans la limite de 30 m² par unité foncière supportant une habitation, dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager. Sauf impossibilité technique liée à la configuration de l'unité foncière, les garages doivent être accolés à la construction à usage d'habitation.

b) Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité des bâtiments, dans le volume existant, dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager.

c) Les abris pour les animaux en dehors de l'activité agricole dans la limite de 20m² de surface hors œuvre brute au total par unité foncière.

B) Pour les constructions à usage agricole

1) Pour l'existant

a) L'extension des constructions à usage agricole, et des installations classées pour la protection de l'environnement dans le respect de l'environnement rural et paysager.

b) Les travaux visant à améliorer la solidité des bâtiments dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager.

2) Pour les constructions nouvelles

Les constructions nouvelles et installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'exploitation agricole et implantées à proximité immédiate du bâtiment principal de l'exploitation, sauf impossibilité technique (dans ce cas sans pouvoir excéder 100 mètres de distance par rapport à celui-ci), dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et dans un souci d'intégration à l'environnement paysager.

III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP_e

Les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque

L'installation d'ouvrages de production d'électricité à partir d'énergie solaire installés sur le sol ainsi que les locaux techniques nécessaires à l'exploitation de ces dispositifs.

IV – AUTRES AUTORISATIONS EN SECTEUR NP ET NF

1) Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment (autre qu'à usage d'habitation) détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

2) Les constructions nouvelles, extensions, améliorations et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectif déjà existants ou faisant l'objet d'un emplacement réservé au plan, sous réserve de ne pas porter atteinte par leur nature à la qualité paysagère du site.

3) La création de réserves d'eau pour l'intervention des services de sécurité.

4) Les mares d'agrément et les mares justifiées par les besoins d'une activité agricole. Ces mares doivent être compatibles avec la protection de l'hygiène publique et des ressources en eaux. La création d'étangs répondant à un usage récréatif s'ils ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, la sécurité ou la tranquillité publiques, à la conservation des milieux naturels, de la faune et de la flore ou à l'exercice des activités agricoles.

5) Les constructions, travaux et ouvrages liés à la sécurité routière dès lors qu'ils sont intégrés au paysage.

6) La création de jardins familiaux.

7) Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation admis, ainsi que ceux destinés aux buttes et murs anti-bruit à proximité des voies routières et ferrées à la condition que leur traitement paysager soit intégré à l'environnement du site.

V – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS ET IMMEUBLES FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L 123.1.7

Sont autorisés :

1) Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123.1.7 dès lors qu'ils peuvent être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques culturelles ou historiques desdits bâtiments.

2) Les travaux d'aménagement ou constructions nouvelles dans les îlots faisant l'objet d'une prescription au titre de l'article L 123.1.7 dès lors qu'ils peuvent être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques culturelles ou historiques desdits îlots ou qu'ils ne portent pas atteinte à la perception générale de cet îlot ou qu'ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet îlot.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL Articles NP et NF.3 à NP et NF.13

ARTICLE –NP et NF.3 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Conformément à l'article R 421-15 du Code de l'Urbanisme, lorsque la délivrance du permis de construire a pour effet la création ou la modification d'un accès à une voie publique, l'autorité ou le service chargé de l'instruction de la demande consulte l'autorité ou le service gestionnaire de cette voie.

I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NP et NF

ACCES

1) Définition

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

2) Configuration

a) Les accès doivent être localisés et dimensionnés afin de présenter la moindre gêne pour la circulation ou le stationnement et le moindre risque pour la sécurité publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil relatif aux terrains enclavés (reproduit en annexe documentaire). L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.

ARTICLE – NP ET NF.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) Eau

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

Sur le réseau gravitaire, la pression varie de 4.5 bars à moins de 1 bar dans les secteurs dont l'altitude est supérieure à 30 m.

LES GARANTIES DE PRESSION

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

LA DEFENSE INCENDIE

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

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

B) Assainissement

Les règles régissant les raccordements aux réseaux Eaux Usées et Eaux pluviales devront être conformes aux:

- Code de la Santé publique (Art L1331-1 et suivant).
- Règlement sanitaire départemental (articles 44 et 45).
- Spécifications techniques concernant la conception et l'exécution des voies et réseaux urbains de la Ville de Saint-Malo. (Conseil Municipal du 08/12/2000)
- Règlement d'assainissement de la Ville de Saint-Malo.
- Arrêté Ministériel du 22/12/94 (raccordements en séparatifs)
- Schéma d'assainissement (Conseil Municipal 6/5/91)
- Périmètre d'agglomération (Conseil Municipal 7/11/97)
- Zonage Assainissement (Conseil Municipal 04/11/2004)

Toutes les constructions dont les eaux usées sont domestiques ou assimilées doivent impérativement être raccordées, sans stagnation, au réseau d'assainissement collectif.

Le raccordement des immeubles d'habitation et assimilés aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques est établi sous la voie publique, à laquelle ces immeubles ont accès directement ou par l'intermédiaire des voies privées ou de servitudes de passage.

Sur l'ensemble du territoire communal la séparation des eaux usées et des eaux pluviales au niveau de chaque parcelle est obligatoire pour toutes les constructions neuves. De même la mise en séparatif des constructions après restructurations des réseaux sous le domaine public ou privé est obligatoire.

Les habitations qui possèdent un plancher situé à un niveau inférieur aux voiries publiques ou privées devront mettre en place un dispositif les protégeant contre le reflux des eaux d'égout (eaux usées et/ou pluviales).

1) EAUX USEES DOMESTIQUES

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

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

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

b)- Zone d'Assainissement Non collectif (ANC) située à l'extérieur du périmètre d'agglomération

Pour les habitations situées dans le secteur **d'Assainissement Non collectif (ANC)**, le pétitionnaire suivra les prescriptions relatives au règlement d'assainissement dans sa partie assainissement non collectif.

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

2) EAUX USEES NON DOMESTIQUES OU INDUSTRIELLES

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

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

3). EAUX PLUVIALES

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

Dans tous les cas, les rejets devront satisfaire aux:

➤ Prescriptions des décrets N° 93-742. N° 93-743 du 29 mars 1993 et N° 99-736 du 27 août 1999 issus de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

➤ L'article 9 de l'arrêté du 2 février 1998, cas des ICPE (Lorsque le ruissellement des eaux pluviales sur les toitures, aires de stockage, voies de circulation, aires de stationnement et autres surfaces imperméables, est susceptible de présenter un risque particulier d'entraînement de pollution par lessivage des toitures, sols, aires de stockage, etc..., ou si le milieu naturel est particulièrement sensible, un réseau de collecte des eaux pluviales est aménagé et raccordé à un (ou plusieurs) bassin(s) de confinement capable(s) de recueillir le premier flot des eaux pluviales.

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

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

Les prescriptions pourront être:

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

Sont concernés par ce qui précède :

- Toutes les opérations dont la surface totale est supérieure à 1 500 m² dans le cas d'habitations collectives. (voirie et parking compris)
- Tous les cas d'extension modifiant le régime des eaux : opérations augmentant la surface imperméabilisée existante de plus de 20%, parking et voirie compris, pour les opérations intéressant une surface imperméabilisée de plus de 1 500m².
- Tous les parkings de plus de 100 emplacements.

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

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

4). EAUX de DRAINAGE

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

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

C) Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc..) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour les opérations importantes. Eventuellement, les câbles peuvent être suspendus aux façades des immeubles. Ces prescriptions ne sont pas imposées en cas de simples poses ou renforcement de câbles électriques, téléphoniques ou de télédistribution en dehors de toute demande d'autorisation de lotir ou de construire.

Les travaux de renforcement de réseaux de distribution électrique existant peuvent être réalisés sur le même type de réseaux (aérien ou souterrain). Toutefois, selon l'importance des travaux de renforcement (remplacement des supports sur une distance assez importante) et si la continuité de la ligne le permet, les travaux de renforcement de lignes aériennes doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE – NP et NF.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NP et NF

Non réglementée

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ILOTS ET IMMEUBLES FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L 123.1.7

En application de l'article L 123.1.12 et afin de préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée, les parcelles nouvelles créées après division ne pourront avoir de surface inférieure à 5 000m².

ARTICLE – NP et NF.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NP et NF

1) Les constructions doivent, pour la façade, soit s'aligner sur les constructions existant sur l'unité foncière, soit s'aligner sur les constructions existant sur les unités foncières contiguës (voir schéma en annexe documentaire), soit être en retrait des constructions existantes sur les unités foncières contiguës.

Toutefois un recul de plus de 10 mètres ne pourra pas être imposé.

2) Les surplombs et saillies doivent respecter le règlement de voirie.

3) Pour les accès, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 5 % maximum et une longueur de 10 mètres, sauf en cas d'impossibilité due à la topographie des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée (voir schéma en annexe documentaire)

ARTICLE – NP et NF.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NP et NF

1) La distance horizontale de la façade ou du pignon d'un bâtiment ou construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à 5 mètres.

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

ARTICLE – NP et NF.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NP et NF

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

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

ARTICLE – NP et NF.9 – EMPRISE AU SOL

I - DEFINITION

1) Principe

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

2) Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- Les terrasses non couvertes, de plain pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface hors œuvre brute
- Les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel
- Les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NP ET NF

a) Dispenses de coefficient d'emprise au sol

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

b) Régime général

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à :

- 0 % en secteur NPp
- 10 % en secteur NPa
- NPe : non réglementée
- 2 % en secteur NF

ARTICLE – NP et NF.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NP et NF

A) 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.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les lucarnes, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

- Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 20 mètres de longueur.
- Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 12 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

B) – Hauteur absolue

1) Définition

- **Hauteur maximale droite.** Il s'agit de la hauteur de tous les plans de façades qui se mesure:
 - à partir du **niveau du sol de la voie** à l'alignement à l'aplomb des constructions réalisées à l'alignement.
 - à partir du **terrain naturel** à l'aplomb de la construction pour les pignons, les façades arrières et façades principales lorsqu'elles ne sont pas à l'alignement.

Lorsque les voies ou les terrains sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 mètres de long et la côte de hauteur de chaque section, est prise au point médium de chacune d'elles.

- **Hauteur maximale de la construction**

Elle s'établit à 5 mètres au-dessus du plan horizontal déterminé par la hauteur maximale droite des façades sur voie défini au paragraphe B-2 en zone NPp et NF et 4 m en zone Npa.

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

2) Règles de hauteur maximale

Secteurs	NPp	NPa	NPe	NF
hauteur maximale droite des façades	4 m	5 m	5 m	4 m
hauteur maximale de la construction	7 m	9 m	9 m	7 m

Pour des motifs d'architecture ou de composition urbaine, une variation de la hauteur maximale droite des façades et de la hauteur maximale de la construction peut être autorisée ou imposée dans la limite d'1 mètre pour:

- surélever une construction entre deux bâtiments existants,
- accoler une construction à un bâtiment existant dont la hauteur dépasse le maximum.

Exceptions

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

b) Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement de l'activité. Ce dépassement de hauteur est limité à 3 mètres maximum.

ARTICLE – NP et NF.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS, PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

I - PRINCIPE GENERAL

En aucun cas l'aspect extérieur des constructions, installations et dépôts à l'air libre ne doit porter atteinte au site. Toute construction doit viser une unité de composition d'aménagement de l'unité paysagère.

II – DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ZONES NP ET NF

1) Implantations

- Les implantations devront se faire en cohérence avec l'environnement paysager protégé.
- Les espaces naturels principaux qui constituent la propriété seront conservés.

2) Parcellaire

Tout projet de construction doit se faire sans entraîner un découpage du parcellaire primitif qui se traduit par la constitution d'une parcelle nouvelle inférieure à 5 000m².

3) Volumes et hauteurs

- Les volumes et hauteurs des bâtiments doivent rester en harmonie avec le site.

4) Façades

Composition

La composition des façades s'inspirera des rythmes de la proportion des pleins et vides des constructions de référence repérées sur le site paysager.

Les verticales domineront dans le rythme des façades.

Les pleins prédomineront sur les vides.

Les percements seront de proportions rectangulaires et verticales.

La modénature de façades doit être la plus simple et la plus sobre possible.

Ravalement

L'unité d'aspect ou de matériaux sera toujours recherchée.

Les matériaux seront mis en œuvre selon leur propre spécificité, ce qui exclu toute forme d'imitation, tel que faux bois, fausse pierre, etc...

Les enduits seront teintés dans la masse. Les peintures sur enduits sont proscrites.

La mise en couleur des façades sera clairement définie lors de la demande de permis de construire. Le projet sera étudié en harmonie avec les couleurs de l'environnement proche.

5) Percements

Menuiserie

Les menuiseries seront réalisées en bois (ou matériaux présentant les mêmes qualités de mouluration et possibilités de teinte). Leur dessin doit rester simple.

6) Couvertures

Matériau

Le matériau de couverture est l'ardoise de schiste naturel et éventuellement le zinc ou le cuivre pour les rampants inférieurs à 30°

Les matériaux verriers sont autorisés pour les vérandas et verrières.

7) Clôtures

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

- Soit par des haies vives,
- Soit par des grillages, des grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 90% de vide,
- Soit par des murs en pierre d'une hauteur inférieur à 2 mètres.

ARTICLE – NP et NF.12 – AIRES DE STATIONNEMENT

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NP et NF

Les emplacements destinés au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurés en dehors des voies publiques.

Tout aire de stationnement au sol de plus de 150m² doit être plantée d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête de volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

ARTICLE – NP et NF.13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NP et NF

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du code civil rappelé en annexe documentaire.

1) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés repérés au plan par l'indice EBC sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme rappelées en annexe documentaire.

2) Espaces libres de chaque unité foncière.

Les espaces libres de toute construction et de toute aire de stationnement doivent être végétalisés avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.

Les espaces végétalisés seront plantés d'un arbre de haute tige par 25m² d'espace végétalisé.

3) Traitement des marges de recul (voir annexe documentaire)

Les marges de recul de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies devront être traitées en espace vert pour 80% au moins de leur surface.

4) En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 4 mètres.

5) Dispositions relatives aux alignements d'arbres (mentionnée au document graphique du PLU)

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

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

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

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

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL Article NP et NF.14

ARTICLE NP et NF.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

(voir l'annexe documentaire)

a) Dispenses de COS

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

b) Régime général

Le coefficient d'occupation du sol, tel que défini en annexe documentaire, est fixé à :

- NPp : 0
- NPa : 0,02
- NPe : 0,05
- NF : 0,02

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

Chapitre IV

Dispositions applicables à la Zone NL

DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE NL

- Sont également applicables les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement.
- Annexe documentaire.

REGLE DE RECIPROCITE SUR L'IMPLANTATION DE BATIMENTS AGRICOLES ET NON AGRICOLES

Des conditions de distance d'implantation des bâtiments sont imposées par l'article L111-3 du Code Rural repris aux « Dispositions générales » figurant au titre I du présent règlement.

Caractère de la zone

- Il s'agit d'une zone naturelle et rurale de qualité paysagère à dominante récréative et de loisirs de plein air pouvant accueillir des équipements en lien avec cette vocation, dans le respect de la préservation des sites.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL Articles NL.1 et NL.2

En application du 3° alinéa de l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers.

ARTICLE – NL-1– TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux prévus à l'Article NL2.
Tout arasement du patrimoine végétal sous forme de talus ou d'arbres, isolé mentionné au document graphique du PLU.

ARTICLE – NL-2 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - DISPOSITIONS APPLICABLES

Sont seuls autorisés :

A) Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes

1) Pour les constructions nouvelles

a) La construction à usage d'habitation de l'exploitant et celle nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation agricole et exigeant une présence permanente. La construction doit être implantée à proximité immédiate du bâtiment principal de l'exploitation agricole, sauf impossibilité technique (dans ce cas sans pouvoir excéder 100 mètres de distance par rapport au bâtiment principal de l'exploitation), dans la limite de 200m² de surface hors œuvre nette, et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager.

2) Pour l'existant et les constructions nouvelles

a) Un abri de jardin dans la limite de 10 m² et les garages dans la limite de 40m² par unité foncière supportant une habitation, dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant, et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager. Sauf impossibilité technique liée à la configuration de l'unité foncière, les garages doivent être accolés à la construction à usage d'habitation.

b) Les abris pour animaux, en dehors de l'activité agricole, dans la limite de 20 m² de surface hors œuvre brute au total, par unité foncière.

B) Pour les constructions à usage agricole

1) Pour l'existant

a) L'extension des constructions à usage agricole, et des installations classées pour la protection de l'environnement dans le respect de l'environnement rural et paysager.

b) Les travaux visant à améliorer la solidité des bâtiments dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager.

2) Pour les constructions nouvelles

a) Les constructions nouvelles et installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'exploitation agricole.

b) Les constructions destinées à la vente ou à la transformation des produits de l'exploitation, dans la mesure où cette activité constitue l'accessoire de l'exploitation agricole, et implantées à proximité immédiate du bâtiment principal de l'exploitation, sauf impossibilité technique (dans ce cas sans pouvoir excéder 100 mètres de distance par rapport à celui-ci), dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager.

C) Pour les constructions et installations à usage industriel, artisanal, commercial et de services :

Pour les constructions nouvelles :

a) Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante.

b) Les constructions à usage commercial, artisanal, de services en lien avec la nature des installations de loisirs et la vocation du site, s'intégrant à l'environnement du site, et dans la mesure où elles constituent une activité accessoire par rapport aux activités de loisirs et de découverte pédagogique de l'environnement.

c) Les chapiteaux en lien direct avec une manifestation liée au caractère de la zone et pendant la durée de cette manifestation.

D) Pour les constructions et installations à usage sportif, socio-éducatif, culturel et de loisirs :

1) Pour l'existant :

L'extension mesurée, les travaux visant à améliorer la solidité des constructions à usage sportif, socio-éducatif, culturel et de loisirs existants.

2) Pour les constructions nouvelles :

a) Les équipements culturels et socio-éducatifs ayant pour objet la promotion, la connaissance du milieu naturel, de l'espace rural et des activités humaines qui en découlent dans la mesure où les constructions par leur taille ou leur nature n'altèrent pas la qualité écologique et paysagère du site.

b) Les travaux, constructions et équipements nécessaires à l'exercice des activités de plein air à caractère sportif et de loisirs, à l'exception des activités générant des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone et dans la mesure où les constructions n'altèrent pas la qualité écologique et paysagère du site.

c) Les constructions nécessaires à la gestion technique et administrative des parcs aménagés et ouverts au public, dans la mesure où elles s'intègrent à l'environnement rural et paysager.

d) Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière.

- soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
- soit une habitation dans la limite de 200m² de surface hors œuvre nette.

E) Autres autorisations :

1) Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif faisant l'objet d'un emplacement réservé au plan, ainsi que les extensions et améliorations de ceux existants, sous réserve de ne pas porter atteinte par leur nature à la qualité paysagère du site.

3) La création de réserves d'eau pour l'intervention des services de sécurité.

4) Les mares d'agrément et les mares justifiées par les besoins d'une activité agricole. Ces mares doivent être compatibles avec la protection de l'hygiène publique et des ressources en eau. La création d'étangs répondant à un usage récréatif s'ils ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, la sécurité ou la tranquillité publiques, à la conservation des milieux naturels, de la faune et de la flore ou à l'exercice des activités agricoles.

5) Les constructions, travaux et ouvrages liés à la sécurité routière dès lors qu'ils sont intégrés au paysage.

6) La création de jardins familiaux.

7) Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation admis, ainsi que ceux destinés aux buttes et murs anti-bruit à proximité des voies routières et ferrées à la condition que leur traitement paysager soit intégré à l'environnement du site.

8) Les aires de stationnement strictement nécessaires à l'accueil du public et en adéquation avec les équipements à réaliser dans un souci d'intégration paysagère.

9) Caravanage et camping :

- a) Le stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence de l'utilisateur.
- b) Le stationnement de caravanes pour les installations provisoires des chantiers et foires

10) Le campement à la ferme, dans la limite maximale de vingt campeurs ou six abris de campement (selon les normes nationales actuelles) sous réserve qu'il soit limité aux parcelles supportant ou jouxtant un bâtiment existant équipé en eau potable, évacuation des eaux usées et eaux vannes, entreposage des déchets.

11) Les aires naturelles de campement aux conditions prévues par l'arrêté interministériel du 28 juin 1976.

12) Les antennes relais de téléphonie mobile, sous réserve d'une insertion paysagère qualitative.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Articles NL3 à NL 13

Par application du 3° alinéa de l'article R.123-9, le règlement prévoit les conditions de hauteur et d'implantation des constructions permettant d'assurer l'insertion des constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone.

ARTICLE – NL.3 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Conformément à l'article R 421-15 du Code de l'Urbanisme, lorsque la délivrance du permis de construire a pour effet la création ou la modification d'un accès à une voie publique, l'autorité ou le service chargé de l'instruction de la demande consulte l'autorité ou le service gestionnaire de cette voie.

I - ACCES

1) Définition

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

2) Configuration

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

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

b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil relatif aux terrains enclavés(reproduit en annexe documentaire). L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.

c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères, etc. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R 111 - 4 du Code de l'Urbanisme, rappeler dans les dispositions générales du présent règlement.

II - VOIES D'ACCES ET DE DESSERTE

1) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.

2) Le schéma de la voirie, partie intégrante des espaces extérieurs de toute opération, doit être structuré. Il présente, inclus dans l'unité foncière considérée, un ensemble de voies hiérarchisées dont le dimensionnement est adapté à la polyvalence des fonctions et usages à assurer. Aucune voie automobile nouvelle d'intérêt privé, ne doit avoir une emprise inférieure à 4 mètres. De même, aucune voie automobile nouvelle d'intérêt public, ne peut avoir une emprise inférieure à 7 mètres.

3) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

4) Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

5) Dès lors que figurent aux documents graphiques des orientations d'aménagement ou du Plan Local d'Urbanisme, des tracés ou des débouchés d'intention de voirie, la conception des voies doit prendre en compte ces intentions dans la mesure du possible.

ARTICLE – NL.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) Eau

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

Sur le réseau gravitaire, la pression varie de 4.5 bars à moins de 1 bar dans les secteurs dont l'altitude est supérieure à 30 m.

LES GARANTIES DE PRESSION

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

LA DEFENSE INCENDIE

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

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

B) Assainissement

Les règles régissant les raccordements aux réseaux Eaux Usées et Eaux pluviales devront être conformes aux:

- Code de la Santé publique (Art L1331-1 et suivant).
- Règlement sanitaire départemental (articles 44 et 45).
- Spécifications techniques concernant la conception et l'exécution des voies et réseaux urbains de la Ville de Saint-Malo. (Conseil Municipal du 08/12/2000)
- Règlement d'assainissement de la Ville de Saint-Malo.
- Arrêté Ministériel du 22/12/94 (raccordements en séparatifs)
- Schéma d'assainissement (Conseil Municipal 6/5/91)
- Périmètre d'agglomération (Conseil Municipal 7/11/97)
- Zonage Assainissement (Conseil Municipal 04/11/2004)

Toutes les constructions dont les eaux usées sont domestiques ou assimilées doivent impérativement être raccordées, sans stagnation, au réseau d'assainissement collectif.

Le raccordement des immeubles d'habitation et assimilés aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques est établi sous la voie publique, à laquelle ces immeubles ont accès directement ou par l'intermédiaire des voies privées ou de servitudes de passage.

Sur l'ensemble du territoire communal la séparation des eaux usées et des eaux pluviales au niveau de chaque parcelle est obligatoire pour toutes les constructions neuves. De même la mise en séparatif des constructions après restructurations des réseaux sous le domaine public ou privé est obligatoire.

Les habitations qui possèdent un plancher situé à un niveau inférieur aux voiries publiques ou privées devront mettre en place un dispositif les protégeant contre le reflux des eaux d'égout (eaux usées et/ou pluviales).

1) EAUX USEES DOMESTIQUES

L'ensemble des constructions situées en zone NL doivent être raccordées au système collectif d'assainissement.

2) EAUX USEES NON DOMESTIQUES OU INDUSTRIELLES

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

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

3). EAUX PLUVIALES

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

Dans tous les cas, les rejets devront satisfaire aux:

➤ Prescriptions des décrets N° 93-742. N° 93-743 du 29 mars 1993 et N° 99-736 du 27 août 1999 issus de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

➤ L'article 9 de l'arrêté du 2 février 1998, cas des ICPE (Lorsque le ruissellement des eaux pluviales sur les toitures, aires de stockage, voies de circulation, aires de stationnement et autres surfaces imperméables, est susceptible de présenter un risque particulier d'entraînement de pollution par lessivage des toitures, sols, aires de stockage, etc..., ou si le milieu naturel est particulièrement sensible, un réseau de collecte des eaux pluviales est aménagé et raccordé à un (ou plusieurs) bassin(s) de confinement capable(s) de recueillir le premier flot des eaux pluviales.

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

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

Les prescriptions pourront être:

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

Sont concernés par ce qui précède :

- Toutes les opérations dont la surface totale est supérieure à 1 500 m² dans le cas d'habitations collectives. (voirie et parking compris)
- Tous les cas d'extension modifiant le régime des eaux : opérations augmentant la surface imperméabilisée existante de plus de 20%, parking et voirie compris, pour les opérations intéressant une surface imperméabilisée de plus de 1 500m².
- Tous les parkings de plus de 100 emplacements.

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

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

4). EAUX de DRAINAGE

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

En conséquence les pétitionnaires devront veiller à mettre en œuvre, lorsque cela sera nécessaire, un cuvelage étanche dès que la construction est située sous la nappe.

C) Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc..) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour les opérations importantes. Eventuellement, les câbles peuvent être suspendus aux façades des immeubles. Ces prescriptions ne sont pas imposées en cas de simples poses ou renforcement de câbles électriques, téléphoniques ou de télédistribution en dehors de toute demande d'autorisation de lotir ou de construire.

Les travaux de renforcement de réseaux de distribution électrique existant peuvent être réalisés sur le même type de réseaux (aérien ou souterrain). Toutefois, selon l'importance des travaux de renforcement (remplacement des supports sur une distance assez importante) et si la continuité de la ligne le permet, les travaux de renforcement de lignes aériennes doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE – NL.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL

Non réglementée

ARTICLE – NL.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DISPOSITIONS APPLICABLES ALA ZONE NL

1) Les constructions doivent, pour la façade, soit s'aligner sur les constructions existant sur l'unité foncière, soit s'aligner sur les constructions existant sur les unités foncières contiguës (voir schéma en annexe documentaire), soit être en retrait des constructions existantes sur les unités foncières contiguës.

Toutefois un recul de plus de 10 mètres ne pourra pas être imposé.

2) Les surplombs et saillies doivent respecter le règlement de voirie.

3) Pour les accès, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 5 % maximum et une longueur de 10 mètres, sauf en cas d'impossibilité due à la topographie des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée (voir schéma en annexe documentaire)

ARTICLE –NL.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL

La distance horizontale de la façade ou du pignon d'un bâtiment ou construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE –NL.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

1) En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent pas être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal, tel que figuré en annexe documentaire.

2) Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à 6 mètres au-dessus du niveau du terrain naturel.

ARTICLE –NL.9 – EMPRISE AU SOL

1) Toutes constructions, voiries et aires de stationnement ne peuvent excéder cumulativement 20% de la superficie de l'unité foncière concernée.

Tout projet nécessite un relevé topographique et une étude de végétation.

2) Tout abri individuel dans les jardins familiaux ne peut excéder 6 m² de surface hors œuvre brute. La construction d'un local commun y est autorisée.

ARTICLE – NL 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL

A) 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 et fixée à 3 mètres.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les lucarnes, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

- Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 20 mètres de longueur.
- Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 12 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

B) – Hauteur absolue

1) Définition

- **Hauteur maximale droite.** Il s'agit de la hauteur de tous les plans de façades qui se mesure:
 - à partir du **niveau du sol de la voie** à l'alignement à l'aplomb des constructions réalisées à l'alignement.
 - à partir du **terrain naturel** à l'aplomb de la construction pour les pignons, les façades arrières et façades principales lorsqu'elles ne sont pas à l'alignement.

Lorsque les voies ou les terrains sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 mètres de long et la côte de hauteur de chaque section, est prise au point médium de chacune d'elles.

- **Hauteur maximale de la construction**

Elle s'établit à 3 mètres au-dessus du plan horizontal déterminé par la hauteur maximale droite des façades sur voie défini au paragraphe B-2.

La construction s'inscrit dans un volume à 45° à partir des façades sur voie et arrière.

2) Règles de hauteur maximale

Secteurs	NL
hauteur maximale droite des façades	6 m
hauteur maximale de la construction	9 m

Pour des motifs d'architecture ou de composition urbaine, une variation de la hauteur maximale droite des façades et de la hauteur maximale de la construction peut être autorisée ou imposée dans la limite d'1 mètre pour:

- surélever une construction entre deux bâtiments existants,
- accoler une construction à un bâtiment existant dont la hauteur dépasse le maximum.

Exceptions

a) Ne sont pas soumis à cette règle, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (Château d'eau, pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).

b) Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement de l'activité. Ce dépassement de hauteur sera au maximum de 3 mètres.

ARTICLE – NL.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS, PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

I - PRINCIPE GENERAL

En aucun cas l'aspect extérieur des constructions, installations et dépôts à l'air libre ne doit porter atteinte au site. Toute construction doit viser une unité de composition d'aménagement de l'unité paysagère.

II – DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE NL

1) Implantations

- Les implantations devront se faire en cohérence avec l'environnement naturel protégé.
- Les espaces naturels principaux qui constituent la propriété seront conservés.

2) Parcellaire

Tout projet de construction doit se faire sans entraîner un découpage du parcellaire primitif qui se traduit par la constitution d'une parcelle nouvelle inférieure à 5 000m².

3) Volumes et hauteurs

- Les volumes et hauteurs des bâtiments doivent rester en harmonie avec le site.

4) Façades

Composition

La composition des façades s'inspirera des rythmes de la proportion des pleins et vides des constructions de référence repérées sur le site naturel protégé.

Les verticales domineront dans le rythme des façades.

Les pleins prédomineront sur les vides.

Les percements seront de proportions rectangulaires et verticales.

La modénature de façades doit être la plus simple et la plus sobre possible.

Ravalement

L'unité d'aspect ou de matériaux sera toujours recherchée.

Les matériaux seront mis en œuvre selon leur propre spécificité, ce qui exclut toute forme d'imitation, tel que faux bois, fausse pierre, etc...

Les enduits seront teintés dans la masse. Les peintures sur enduits sont proscrites.

La mise en couleur des façades sera clairement définie lors de la demande de permis de construire. Le projet sera étudié en harmonie avec les couleurs de l'environnement proche.

5) Percements

Menuiserie

Les menuiseries seront réalisées en bois (ou matériaux présentant les mêmes qualités de mouluration et possibilités de teinte). Leur dessin doit rester simple.

6) Couvertures

Matériau

Le matériau de couverture est l'ardoise de schiste naturel et éventuellement le zinc ou le cuivre pour les rampants inférieurs à 30°

Les matériaux verriers sont autorisés pour les vérandas et verrières.

7) Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou de retrait volontaire, ou en limite séparative doivent être constituées

- Soit par des haies vives,
- Soit par des grillages, des grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 90% de vide,
- Soit par des murs en pierre d'une hauteur inférieure à 0,40 mètres.

ARTICLE – NL 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

I – DISPOSITIONS GENERALES

1) Conditions générales de réalisation

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L 421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent (article L 421-3 alinéa 6 du Code de l'Urbanisme.)

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément à l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme appelé dans les dispositions générales du présent règlement.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

Au-delà de 1 000m², les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Toute place en parking à usage collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2) Tailles des places

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2.30 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

II - NORMES APPLICABLES A LA ZONE NL

- 1) Les emplacements destinés au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et à l'accueil du public, et être assurés en dehors des voies publiques.
- 2) Les parcs de stationnement doivent être intégrés au site.
- 3) Il doit être créé un ou des locaux aménagés pour le stationnement des deux-roues du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.

III - TRAITEMENT PAYSAGER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Tout aire de stationnement au sol de plus de 150m² doit être plantée d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête de volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

ARTICLE – NL.13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du code civil rappelé en annexe documentaire.

1) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés repérés au plan par l'indice EBC sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme rappelées en annexe documentaire.

2) Espaces libres de chaque unité foncière.

Les espaces libres de toute constructions et de toute aire de stationnement doivent être végétalisés avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.

Les espaces végétalisés seront plantés d'un arbre de haute tige par 25m² d'espace végétalisé.

3) Traitement des marges de recul (voir annexe documentaire)

Les marges de recul de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies devront être traitées en espace vert pour 80% au moins de leur surface.

4) En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 4 mètres.

5) Dispositions relatives aux alignements d'arbres (mentionnée au document graphique du PLU)

Tout sujet, abattu ou tombé, d'un « alignement d'arbres à protéger » doit être remplacé par un nouveau sujet de même essence ou de l'essence dominant « l'alignement d'arbres à protéger ».

L'abattage définitif d'un sujet d'un « alignement d'arbres à protéger » est autorisé :

- si la distance entre le sujet à abattre et les sujets situés de part et d'autre est inférieure à 5 mètres.
- si l'abattage du sujet est réalisé pour des raisons de sécurité ou la création d'un accès.

Tout « alignement d'arbres à protéger » abattu après autorisation doit être remplacé à l'identique. Si l'alignement ne peut être remplacé sur le site même, il devra être compensé par la plantation, sur un autre site, de deux alignements de même essence, ou d'une essence différente dans le respect au minimum du gabarit adulte de l'essence d'origine et du même nombre de sujets.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL
Article NL.14

ARTICLE NL.14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

(voir l'annexe documentaire)

a) Dispenses de COS

Le COS n'est pas applicable aux constructions, extensions ou aménagements des bâtiments publics ou privés remplissant une mission de service public, d'enseignement, culturels, culturels, sanitaires, sportifs, ni aux équipements publics d'infrastructure (château d'eau, pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, cabine électrique, central téléphonique, locaux de télécommunications, gazomètre, etc.)

b) Régime général

Par application du 3° alinéa de l'article R.123-9, le règlement prévoit les conditions de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone.

Le coefficient d'occupation du sol, tel que défini en annexe documentaire est fixé à :

- **NL : 0,05**

L'utilisation effective de ces valeurs maximales d'occupation du sol est subordonnée au respect des autres dispositions du présent règlement.

Chapitre V

Dispositions applicables à la Zone NH

Dispositions générales

- Sont également applicables les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement.
- L'annexe documentaire complète le présent règlement.

Caractère de la zone

La zone NH correspond à la zone naturelle où sont implantés des groupements d'habitations existants. Ces bâtiments peuvent éventuellement avoir une vocation agricole.

Ce zonage recouvre des bâtiments, parfois d'intérêt patrimonial qu'il convient de préserver en raison de leur caractère.

Des secteurs à protéger au titre de l'article L123-1-7 peuvent se superposer à ces zones

La zone NH comprend un sous-secteur NHa qui correspond aux secteurs naturels des sites inscrits et classés correspondant à des espaces remarquables au titre de l'article R.146-1 du Code de l'Urbanisme. Pour ces sous-secteurs NHa, l'article Nh2 limite les types d'occupation du sol soumis à des conditions particulières.

RAPPELS

Outre les constructions, sont soumises à déclaration ou à autorisation:

1. L'édification des clôtures, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers, conformément aux articles L 442.2 et R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions, conformément à l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme.

Toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, ou ensemble bâti, identifié aux documents réglementaires comme devant être protégé au titre de l'article L 123.1.7 doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément au d) de l'article L 430.1.

4. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes de défrichements sont obligatoires dans ces espaces boisés classés.

5. Toute destruction partielle ou totale d'un élément de paysage, ou espace d'intérêt paysager, localisé aux documents réglementaires comme devant être protégé au titre de l'article L 123.1.7 doit préalablement faire l'objet d'une déclaration au titre des installations et travaux divers, conformément à l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL Articles NH. 1 et NH.2

ARTICLE - NH.1 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux prévus à l'article NH2 ;

Tous arasement du patrimoine végétal sous forme de talus ou d'arbres, isolé mentionné au document graphique PLU.

ARTICLE - NH.2 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NH

Sont seuls autorisés :

A) Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes des maisons d'habitation

1) Pour l'existant

a) L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, des maisons d'habitation correspondant à un accroissement maximum de 50% du volume de la construction, tel que celui-ci a existé à la date d'approbation de la révision du PLU, dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et dans leur souci d'intégration à l'environnement rural et paysager. En cas de changement de destination, seul le bâti ancien dont les murs sont en pierre peut faire l'objet d'un aménagement ou extension mesurée.

b) La reconstruction à l'identique après sinistre d'une habitation sur la même unité foncière, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée, dans la mesure où elle n'augmente pas le nombre de logements, où elle ne constitue pas une gêne pour le caractère de la zone, et où elle est réalisée dans une architecture en harmonie avec le site.

c) Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité des bâtiments d'habitation dans le volume existant, dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager.

2) Pour les constructions nouvelles

La construction à usage d'habitation de l'exploitant agricole et celle nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation agricole et exigeant une présence permanente. La construction doit être implantée à proximité immédiate du bâtiment principal de l'exploitation agricole, sauf impossibilité technique (dans ce cas sans pouvoir excéder 100 mètres de distance par rapport au bâtiment principal de l'exploitation), dans la limite de 200m² de surface hors œuvre nette, et dans un souci d'intégration à l'environnement rural, et paysager.

3) Pour l'existant et les constructions nouvelles

a) Un abri de jardin dans la limite de 10m² de s.h.o.b. et les garages dans la limite de 30m² de s.h.o.b. par unité foncière supportant une habitation, dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager. Sauf impossibilité technique liée à la configuration de l'unité foncière, les garages doivent être accolés à la construction à usage d'habitation.

b) Les abris pour animaux, en dehors de l'activité agricole, dans la limite de 20m² de surface hors œuvre brute au total, par unité foncière.

B) Pour les constructions à usage hôtelier ou restauration, équipement collectif, artisanal, bureau et services, équipements de loisirs.

a) L'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes avec ou sans changement de destination qui correspond à un accroissement maximum de 50% du volume de la construction tel que celui-ci existe à la date d'approbation du PLU, dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager.

Seul le bâti ancien en pierre dont les murs sont en pierre, peut faire l'objet d'un aménagement, d'une extension mesurée ou d'un changement de destination.

b) La reconstruction après sinistre d'une construction sur la même unité foncière dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée, qu'elle ne constitue pas une gêne pour le caractère de la zone et où elle est réalisé dans une architecture en harmonie avec le site.

C) Pour les constructions à usage agricole

a) L'extension des constructions à usage agricole, et des installations classées pour la protection de l'environnement dans le respect de l'environnement rural et paysager sous réserve de ne pas engendrer de nuisances.

b) Les constructions destinées à la vente ou à la transformation des produits de l'exploitation agricole dans la mesure où cette activité constitue l'accessoire de l'exploitation agricole, et implantées à proximité immédiate du bâtiment principal de l'exploitation, dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager.

c) Les gîtes ruraux, chambres d'hôtes, ferme auberge, à proximité immédiate de l'habitation de l'exploitant.

II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NHa

Sont seuls autorisés :

A) Pour les constructions à usage d'habitation et les annexes des maisons d'habitation

4) Pour l'existant

a) L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, des maisons d'habitation correspondant à un accroissement maximum de 25 m² de surface hors œuvre nette. En cas de changement de destination, seul le bâti ancien dont les murs sont en pierre peut faire l'objet d'un aménagement ou extension.

b) La reconstruction à l'identique après sinistre d'une habitation sur la même unité foncière, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée, dans la mesure où elle n'augmente pas le nombre de logements, où elle ne constitue pas une gêne pour le caractère de la zone, et où elle est réalisée dans une architecture en harmonie avec le site.

c) Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité des bâtiments d'habitation dans le volume existant, dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager.

d) Un abri de jardin dans la limite de 10m² de s.h.o.b. et les garages dans la limite de 20m² de s.h.o.b. par unité foncière supportant une habitation, dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et dans un souci d'intégration à l'environnement paysager. Sauf impossibilité technique liée à la configuration de l'unité foncière, les garages doivent être accolés à la construction à usage d'habitation.

B) Pour les constructions à usage hôtelier ou restauration, équipement collectif, artisanal, bureau et services, équipements de loisirs.

a) L'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes avec ou sans changement de destination qui correspond à un accroissement maximum de 30 m² de surface hors œuvre nette dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et dans un souci d'intégration à l'environnement rural et paysager.

Seul le bâti ancien en pierre dont les murs sont en pierre, peut faire l'objet d'un aménagement, d'une extension mesurée ou d'un changement de destination.

b) La reconstruction après sinistre d'une construction sur la même unité foncière dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée, qu'elle ne constitue pas une gêne pour le caractère de la zone et où elle est réalisée dans une architecture en harmonie avec le site.

III – AUTRES DISPOSITIONS A LA ZONE NH

Sont également autorisés :

1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif faisant l'objet d'un emplacement réservé au plan, ainsi que les extensions et améliorations de ceux existants, sous réserve de ne pas porter atteinte par leur nature à la qualité paysagère du site.

2) La création de réserves d'eau pour l'intervention des services de sécurité.

3) Les mares d'agrément et les mares justifiées par les besoins d'une activité agricole. Ces mares doivent être compatibles avec la protection de l'hygiène publique et des ressources d'eau.

4) Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation admis, ainsi que ceux destinés aux buttes et murs anti-bruit à proximité des voies routières et ferrées à la condition que leur traitement paysager soit intégré à l'environnement du site.

5) Les constructions, travaux ou ouvrages à destination d'équipements techniques liés aux différents réseaux et voiries, dès lors qu'ils sont intégrés au paysage.

6) Les antennes relais de téléphonie mobile sous réserve d'une insertion paysagère qualitative ainsi que les éoliennes.

IV – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS ET IMMEUBLES FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L 123.1.7

Sont autorisés:

1) Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123.1.7 dès lors qu'ils peuvent être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques culturelles ou historiques desdits bâtiments

2) Les travaux d'aménagement ou constructions nouvelles dans les îlots faisant l'objet d'une prescription au titre de l'article L 123.1.7 dès lors qu'ils peuvent être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques culturelles ou

historiques desdits îlots ou qu'ils ne portent pas atteinte à la perception générale de cet îlot ou qu'ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet îlot.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL Articles NH 3 à NH 13

ARTICLE - NH 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Conformément à l'article R. 421-15 du Code de l'Urbanisme, lorsque la délivrance du permis de construire a pour effet la création ou la modification d'un accès à une voie publique, l'autorité ou le service chargé de l'instruction de la demande consulte l'autorité ou le service gestionnaire de cette voie.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NH

Accès

1) Définition

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fond voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

2) Configuration

a) Les accès doivent être localisés et dimensionnés afin de présenter la moindre gêne pour la circulation ou le stationnement et le moindre risque pour la sécurité publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil relatif aux terrains enclavés (reproduit en annexe documentaire). L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.

ARTICLE – NH 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Sur le réseau gravitaire, la pression varie de 4.5 bars à moins de 1 bar dans les secteurs dont l'altitude est supérieure à 30 m..

LES GARANTIES DE PRESSION

Dans les secteurs desservis par le réseau gravitaire, la collectivité pourra imposer des surpresseurs individuels si les appartements à desservir sont implantés à une altitude supérieure à 25 m NGF ou si la canalisation ne permet pas de satisfaire la demande de l'utilisateur. Le constructeur doit réaliser à sa charge l'installation de ce surpresseur.

LA DEFENSE INCENDIE

L'essentiel de cette défense est faite à partir du réseau d'eau potable lorsque celui-ci peut assurer un débit minimum de 60 m³/h sous 1 bar de pression résiduelle (Respect de la circulaire interministérielle du 10 décembre 1951 et de l'arrêté préfectoral du 13 septembre 2000).

Si le réseau est insuffisant, il peut être mis en place des réserves incendie d'une capacité minimale de 120 m³. Dans certains cas, la construction peut être à la charge du propriétaire du terrain où le risque est créé.

B) Assainissement

Les règles régissant les raccordements aux réseaux Eaux Usées et Eaux pluviales devront être conformes aux:

- Code de la Santé publique (Art L1331-1 et suivant).
- Règlement sanitaire départemental (articles 44 et 45).

- Spécifications techniques concernant la conception et l'exécution des voies et réseaux urbains de la Ville de Saint-Malo. (Conseil Municipal du 08/12/2000)
- Règlement d'assainissement de la Ville de Saint-Malo.
- Arrêté Ministériel du 22/12/94 (raccordements en séparatifs)
- Schéma d'assainissement (Conseil Municipal 6/5/91)
- Périmètre d'agglomération (Conseil Municipal 7/11/97)
- Zonage Assainissement (Conseil Municipal 04/11/2004)

Toutes les constructions dont les eaux usées sont domestiques ou assimilées doivent impérativement être raccordées, sans stagnation, au réseau d'assainissement collectif.

Le raccordement des immeubles d'habitation et assimilés aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques est établi sous la voie publique, à laquelle ces immeubles ont accès directement ou par l'intermédiaire des voies privées ou de servitudes de passage.

Sur l'ensemble du territoire communal la séparation des eaux usées et des eaux pluviales au niveau de chaque parcelle est obligatoire pour toutes les constructions neuves. De même la mise en séparatif des constructions après restructurations des réseaux sous le domaine public ou privé est obligatoire.

Les habitations qui possèdent un plancher situé à un niveau inférieur aux voiries publiques ou privées devront mettre en place un dispositif les protégeant contre le reflux des eaux d'égout (eaux usées et/ou pluviales).

1) EAUX USEES DOMESTIQUES

a)- Zone d'assainissement collectif (AC) située à l'extérieur du périmètre d'agglomération et définie comme telle dans le plan de zonage assainissement.

Dans l'attente de l'établissement du réseau des eaux usées, l'habitation devra se doter d'un assainissement Non collectif conforme selon les prescriptions citées ci-après **(b)**

Dès que le réseau d'assainissement d'eaux usées sera mis en service, le raccordement devra s'effectuer dans les conditions précisées précédemment.

b)- Zone d'Assainissement Non collectif (ANC) située à l'extérieur du périmètre d'agglomération

Pour les habitations situées dans le secteur **d'Assainissement Non collectif (ANC)**, le pétitionnaire suivra les prescriptions relatives au règlement d'assainissement dans sa partie assainissement non collectif et devra se conformer :

- Au règlement d'assainissement dans sa partie non collectif.
- A l'arrêté du 6 mai 1996 modifié.
- A la circulaire interministérielle N°97-49 du 22 mai 1997 relative à l'assainissement non collectif
- Au règlement du Service Public d'assainissement Non Collectif (SPANC) compétent sur le territoire de la commune de Saint-Malo.

2) EAUX USEES NON DOMESTIQUES OU INDUSTRIELLES

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la santé publique, le raccordement au réseau public des établissements déversant des eaux industrielles n'est pas obligatoire.

Toutefois, les eaux industrielles peuvent, sous conditions être autorisées par Arrêté Municipal de Rejet (AMR) accompagné éventuellement d'une Convention Spéciale de Déversement (CSD).

3). EAUX PLUVIALES

Contrairement aux eaux usées domestiques, il n'existe pas d'obligation générale de raccordement des constructions existantes ou futures, aux réseaux publics traitant les eaux pluviales qu'ils soient unitaires ou séparatifs. Cela en vertu de l'article 641 du Code Civil qui prévoit que "tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fond"

Dans tous les cas, les rejets devront satisfaire aux:

➤ Prescriptions des décrets N° 93-742. N° 93-743 du 29 mars 1993 et N° 99-736 du 27 août 1999 issus de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

➤ L'article 9 de l'arrêté du 2 février 1998, cas des ICPE (Lorsque le ruissellement des eaux pluviales sur les toitures, aires de stockage, voies de circulation, aires de stationnement et autres surfaces imperméables, est susceptible de présenter un risque particulier d'entraînement de pollution par lessivage des toitures, sols, aires de stockage, etc..., ou si le

milieu naturel est particulièrement sensible, un réseau de collecte des eaux pluviales est aménagé et raccordé à un (ou plusieurs) bassin(s) de confinement capable(s) de recueillir le premier flot des eaux pluviales.

➤ Les eaux ainsi collectées ne peuvent être rejetées au milieu récepteur qu'après contrôle de leur qualité et si besoin traitement approprié. Leur rejet est étalé dans le temps en tant que de besoin en vue de respecter les valeurs limites en concertation fixées par le présent arrêté.

Les Eaux Pluviales seront évacuées selon des prescriptions particulières liées à la situation de l'ouvrage à construire (surface, imperméabilisation, zone inondable...) et des contraintes d'infrastructure.

Les prescriptions pourront être:

- Infiltration à la parcelle
- Ecoulement superficiel
- Raccordement au fossé
- Raccordement au réseau pluvial art 22 de l'Arrêté Préfectoral du 22/12/94 (éventuellement après régulation et prétraitement selon les contraintes du réseau et du milieu).

Sont concernés par ce qui précède :

- Toutes les opérations dont la surface totale est inférieure à 1 500 m²
- Tous les cas d'extension modifiant le régime des eaux : opérations augmentant la surface imperméabilisée existante de plus de 20%, parking et voirie compris, pour les opérations intéressant une surface imperméabilisée de plus de 1 500m².

Sur l'ensemble du territoire communal, le débit de fuite maximal est fixé à 2 litres par seconde et par hectare pour les opérations groupées de surfaces supérieures à 5 Ha. Pour les surfaces comprises entre 1500m² et 5Ha le débit est limité forfaitairement à 10 litres par seconde.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la parcelle, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4). EAUX de DRAINAGE

Les eaux de drainage ne doivent en aucun cas être raccordées aux réseaux publics d'eaux pluviales et a fortiori dans le réseau des eaux usées (art 22 de l'Arrêté Préfectoral du 22/12/94). En effet le système d'assainissement est prévu pour traiter les premiers flots pluviaux et la station d'épuration ne doit pas être surchargée de façon permanente par des eaux de drainage saturées en chlorures.

En conséquence les pétitionnaires devront veiller à mettre en œuvre, lorsque cela sera nécessaire, un cuvelage étanche dès que la construction est située sous la nappe.

C) Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc..) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour les opérations importantes. Eventuellement, les câbles peuvent être suspendus aux façades des immeubles. Ces prescriptions ne sont pas imposées en cas de simples poses ou renforcement de câbles électriques, téléphoniques ou de télédistribution en dehors de toute demande d'autorisation de lotir ou de construire.

Les travaux de renforcement de réseaux de distribution électrique existant peuvent être réalisés sur le même type de réseaux (aérien ou souterrain). Toutefois, selon l'importance des travaux de renforcement (remplacement des supports sur une distance assez importante) et si la continuité de la ligne le permet, les travaux de renforcement de lignes aériennes doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE – NH.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NH

Non réglementée

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS ET IMMEUBLES FAISANT L’OBJET D’UNE PROTECTION AU TITRE DE L’ARTICLE I 123.1.7

En application de l'article L 123-1-12 et afin de préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée, les parcelles nouvelles créées après division ne pourront avoir de surface inférieure à 5 000m².

ARTICLE – NH.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NH

1) Les constructions doivent, pour la façade, soit s'aligner sur les constructions existant sur l'unité foncière, soit s'aligner sur les constructions existant sur les unités foncières contiguës (voir schéma en annexe documentaire), soit être en retrait des constructions existantes sur les unités foncières contiguës.

Toutefois un recul de plus de 5 mètres ne pourra pas être imposé.

2) Les surplombs et saillies doivent respecter le règlement de voirie.

3) Pour les accès, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 5 % maximum et une longueur de 4 mètres, sauf en cas d'impossibilité due à la topographie des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée (voir schéma en annexe documentaire)

ARTICLE – NH .7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NH

1) La distance horizontale de la façade ou du pignon d'un bâtiment ou construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à 5 mètres.

2) La construction en limite séparative pourra être autorisée sous réserve de réalisation de murs coupe-feu en limite séparative et de l'accord des propriétaires des fonds immédiatement mitoyens concernés compte tenu de la spécificité de l'usage de chaque unité foncière.

ARTICLE – NH .8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NH

1) En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent pas être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal, tel que figuré en annexe documentaire.

2) Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à 6 mètres au dessus du niveau du terrain naturel.

ARTICLE NH.9 – EMPRISE AU SOL

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NH

(voir les schémas en annexe documentaire)

I - DEFINITION

1) Principe

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre, tel que figuré en annexe documentaire, y compris les constructions annexes dont les surfaces non closes, (par exemple les abris à voiture, les balcons, les oriels, les auvents)(voir schéma en annexe documentaire)

2) Toutefois, ne sont pas pris en compte :

- les terrasses non couvertes, de plain pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface hors œuvre brute
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel,
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NH

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à :

- 50 % pour les unités foncières de moins de 500 m²
- 25 % pour la partie des unités foncières au-delà de 500 m² et inférieure à 1.000 m²
- 5 % pour la partie des unités foncières au-delà de 1.000 m²

ARTICLE - NH 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NH

A) 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.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les lucarnes, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

- Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 20 mètres de longueur.

- Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 12 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

B) – Hauteur absolue

1) Définition

- **Hauteur maximale droite.** Il s'agit de la hauteur de tous les plans de façades qui se mesure:
 - à partir du **niveau du sol de la voie** à l'alignement à l'aplomb des constructions réalisées à l'alignement.
 - à partir du **terrain naturel** à l'aplomb de la construction pour les pignons, les façades arrières et façades principales lorsqu'elles ne sont pas à l'alignement.

Lorsque les voies ou les terrains sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 mètres de long et la côte de hauteur de chaque section, est prise au point médium de chacune d'elles.

- **Hauteur maximale de la construction**

Elle s'établit à 4 mètres au-dessus du plan horizontal déterminé par la hauteur maximale droite des façades sur voie défini au paragraphe B-2.

La construction s'inscrit dans un volume à 45° à partir des façades sur rue et arrière.

2) Règles de hauteur maximale

Secteurs	NH
hauteur maximale droite des façades	6 m
hauteur maximale de la construction	10 m

Pour des motifs d'architecture ou de composition urbaine, une variation de la hauteur maximale droite des façades et de la hauteur maximale de la construction peut être autorisée ou imposée dans la limite d'1 mètre pour:

- surélever une construction entre deux bâtiments existants,
- accoler une construction à un bâtiment existant dont la hauteur dépasse le maximum.

Exceptions

a) Ne sont pas soumis à cette règle, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).

b) Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement de l'activité. Ce dépassement de hauteur est limité à 3 mètres maximum.

ARTICLE - NH 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS, PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

I - PRINCIPE GENERAL

En aucun cas l'aspect extérieure des constructions, installations et dépôts à l'air libre ne doit porter atteinte au site. Toute construction doit viser une unité de composition d'aménagement de l'unité paysagère.

II – DISPOSITIONS PARTICULIERES A LA ZONE NH

1) Implantations

- Les implantations devront se faire en cohérence avec l'environnement rural.
- Les espaces naturels principaux qui constituent la propriété seront conservés.

2) Volumes et hauteurs

- Les volumes et hauteurs des bâtiments doivent rester en harmonie avec le site.

3) Façades

Composition

La composition des façades s'inspirera des rythmes de la proportion des pleins et vides des constructions de référence repérées sur le site déjà bâti.

Les verticales domineront dans le rythme des façades.

Les pleins prédomineront sur les vides.

Les percements seront de proportions rectangulaires et verticales.

La modénature de façades doit être la plus simple et la plus sobre possible.

Ravalement

L'unité d'aspect ou de matériaux sera toujours recherchée.

Les matériaux seront mis en œuvre selon leur propre spécificité, ce qui exclu toute forme d'imitation, tel que faux bois, fausse pierre, etc...

Les enduits seront teintés dans la masse. Les peintures sur enduits sont proscrites.

La mise en couleur des façades sera clairement définie lors de la demande de permis de construire. Le projet sera étudié en harmonie avec les couleurs de l'environnement proche.

4) Percements

Menuiserie

Les menuiseries seront réalisées en bois (ou matériaux présentant les mêmes qualités de mouluration et possibilités de teinte). Leur dessin doit rester simple.

5) Couvertures

Matériau

Le matériau de couverture est l'ardoise de schiste naturel et éventuellement le zinc ou le cuivre pour les rampants inférieurs à 30°

Les matériaux verriers sont autorisés pour les vérandas et verrières.

6) Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou de retrait volontaire, ou en limite séparative doivent être constituées

- Soit par des haies vives,
- Soit par des grillages, des grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50% de vide,
- Soit par des murs en pierre d'une hauteur inférieure à 2 mètres.

ARTICLE - NH 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NH

Les emplacements destinés au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurés en dehors des voies publiques.

Tout aire de stationnement au sol de plus de 150m² doit être plantée d'un arbre de haute tige pour quatre places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre de deux mètres d'arête de volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

**ARTICLE NH 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS,
PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NH

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du Code Civil rappelé en annexe documentaire.

1) Espaces boisés, classés

Les espaces boisés classés repérés au plan par l'indice EBC sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme rappelées en annexe documentaire.

2) Espaces libres de chaque unité foncière.

Les espaces libres de toute constructions et de toute aire de stationnement doivent être végétalisés avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.

Les espaces végétalisés seront plantés d'un arbre de haute tige par 25m² d'espace végétalisé.

3) En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 4 mètres.

4) Dispositions relatives aux alignements d'arbres (mentionnée au document graphique du PLU)

Tout sujet, abattu ou tombé, d'un « alignement d'arbres à protéger » doit être remplacé par un nouveau sujet de même essence ou de l'essence dominant « l'alignement d'arbres à protéger ».

L'abattage définitif d'un sujet d'un « alignement d'arbres à protéger » est autorisé :

- si la distance entre le sujet à abattre et les sujets situés de part et d'autre est inférieure à 5 mètres.
- si l'abattage du sujet est réalisé pour des raisons de sécurité ou la création d'un accès.

Tout « alignement d'arbres à protéger » abattu après autorisation doit être remplacé à l'identique. Si l'alignement ne peut être remplacé sur le site même, il devra être compensé par la plantation, sur un autre site, de deux alignements de même essence, ou d'une essence différente dans le respect au minimum du gabarit adulte de l'essence d'origine et du même nombre de sujets.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL Article NH 14

ARTICLE NH 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

(voir l'annexe documentaire)

a) Dispenses de COS

1) Le COS n'est pas applicable aux constructions, extensions ou aménagements des bâtiments publics ou privés remplissant une mission de service public, d'enseignement, culturels, culturels, sanitaires, sportifs, ni aux équipements publics d'infrastructure (château d'eau, pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, cabine électrique, central téléphonique, locaux de télécommunications, gazomètre, etc.)

2) Afin d'assurer une homogénéité avec la hauteur du bâti voisin et de respecter le gabarit de l'îlot, le COS n'est pas applicable :

- aux constructions sur les unités foncières de moins de 300 m²

b) Régime général

1) Le coefficient d'occupation du sol, tel que défini en annexe documentaire est fixé à :

- **NH : 0,5**

L'utilisation effective de ces valeurs maximales d'occupation du sol est subordonnée au respect des autres dispositions du présent règlement.

2) Pour les unités foncières supportant déjà une habitation individuelle, il est accordé un droit de 25 m² au-delà de la surface hors œuvre nette existante lorsque le COS est déjà atteint ou dépassé, droit utilisable une seule fois et à partir d'un délai de cinq ans après la délivrance du permis de construire initial du bâtiment. Ce droit ne peut être utilisé que pour les créations de surfaces supplémentaires internes et les modifications de volume (exhaussement ou extension) destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et ne peut avoir pour effet d'augmenter le nombre de logements.