

Dossier n°:
671 P38

ville de Saint-Malo

département d'Ille et Vilaine

plan local d'urbanisme



7ème mise à jour du **P.L.U**
Décembre 2016

V-3.Réglement PLAN MASSE
UM.17 secteur de **Bonne Rencontre**

SAINT/MALO

D.A.U
Direction
Aménagement
et **Urbanisme**

18 chaussée Eric TABARLY
CS21826
35418 SAINT MALO cedex

approbation du C.M en date du 3 juillet 2014

Dispositions générales

Le présent règlement de la modification du PLU traduit sous la forme de secteur de plan masse s'applique à la totalité du secteur de Bonne rencontre, tel que définit sur les documents graphiques.

I- Division du plan de secteur en secteurs :

Le territoire couvert par le secteur UM (17) de Bonne Rencontre est composé de 2 secteurs :

- ZA: Les secteurs à dominants d'habitat ZA1 et ZA2
- ZP : Les secteurs d'emprises publiques de voirie, stationnements et d'espaces verts.

II- Annexes

Sont considérées comme annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, détachées de cette dernière, tels que remises, garages, locaux vélos...

III- Adaptations mineures :

Les règles et servitudes définies par le secteur de plan masse 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.

IV- Définitions :

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques. Les termes définis ci-après sont suivis d'un astérisque quand ils apparaissent dans le corps du règlement.

Accès (article 3) :

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.

Alignement (article 6) :

L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains.

Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) (article 14) :

Le C.O.S. est défini par l'article R.123-10 du Code de l'urbanisme. C'est le rapport de la surface plancher maximale susceptible d'être réalisée sur un terrain à la surface du terrain.

Emprise au sol des constructions, coefficient d'emprise au sol (CES) (article 9) :

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume, tous débords et surplombs inclus, 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)

Saillie (article 11) :

On appelle saillie toute partie, élément ou ouvrage d'aménagement accessoire d'une construction qui dépasse l'alignement, la toiture ou le volume de la construction.

V- Opérations groupées :

Une opération groupée est une opération portant sur l'ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches et pour laquelle sont déposés un ou plusieurs permis de construire portant ou non une division de terrain.

Pour une opération groupée :

- Les limites séparatives s'entendent comme les limites entre terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines.
- L'emprise au sol est calculée globalement
- le COS s'applique au terrain de l'opération.

VI- Ouvrages spécifiques :

Pour les ouvrages spécifiques tels que:

- les ouvrages techniques (supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publics
- ou des ouvrages exceptionnels comme les clochers, mâts, pylône, antennes, silos, éoliennes...

il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation du sol, sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des secteurs,

VII- Permis de démolir :

Dans l'ensemble du territoire de la commune, quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit, doit au préalable obtenir un permis de démolir dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme en application des articles L 451-1 et suivants 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.

VIII - Espace Boisé Classé :

Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants et R130-1 à R130-20 du Code de l'urbanisme.

Le classement des terrains en Espace boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L311-1 et suivants du code Forestier.

Les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable dans ces espaces boisés classés.

IX- Espaces libres :

Sauf spécification contraire, cette expression désigne les espaces libres hors voie de constructions en élévation et exclut les surfaces surplombées par des éléments de construction.

X : Terrain :

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire (unité foncière). Sauf indications contraires, les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'unité foncière.

Dispositions applicables au secteur ZA

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

Caractère du secteur

Il s'agit d'un secteur urbain mixte à dominante d'habitat, mais pouvant comporter des équipements publics et éventuellement des commerces et services compatibles avec un environnement urbain.

Le secteur ZA est divisé en 2 sous-secteurs :

- ZA.1 : constructions de densité moyenne
- ZA.2 : constructions de densité plus élevée, avec des hauteurs plus importantes

Le secteur ZA comprend donc deux sous-secteurs dont les caractéristiques sont précisées aux articles ZA1 et ZA14 du présent règlement.

RAPPELS

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

1. L'édification des clôtures, conformément à l'article L421-4 et R421-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers, conformément aux articles L421-4 et R421-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions, conformément aux articles L451-1 et suivants 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 L123.1.5.7 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 L123.1.5.7 doit préalablement faire l'objet d'une déclaration au titre des installations et travaux divers, conformément à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 È NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE - ZA 1È TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.

I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES ZA

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.
- 4) Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que le stationnement de plus de trois mois des caravanes.
- 5) Les dépôts de véhicules

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

Voir article UE.2 du règlement du PLU en vigueur.

SECTION 2 Ë CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL Articles ZA 3 à ZA 13

ARTICLE - ZA 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 ZA

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 ne doit avoir une emprise inférieure à 3.50m.

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 Z A 4 Z DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir article UE.4 du règlement du PLU en vigueur.

ARTICLE - ZA 5 Z SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Voir article UE.5 du règlement du PLU en vigueur.

ARTICLE - ZA 6 Z IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Voir article UE.6 du règlement du PLU en vigueur.

ARTICLE Z A 7 Z IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Voir article UE.7 du règlement du PLU en vigueur.

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

Voir article UE.8 du règlement du PLU en vigueur.

ARTICLE - ZA 9 È EMPRISE AU SOL

(voir les schémas en annexe documentaire)

I È DEFINITION

1) Principe

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors %uvre, 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 %uvre 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 È DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZA

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

- Secteur ZA.1 : 50% de la surface du terrain
- Secteur ZA.2 : 60% de la surface du terrain

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

III È 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 - ZA 10 È HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I È DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZA

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 comprise 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'un 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 se 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.

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) È 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	ZA1	ZA2
hauteur maximale droite des façades	6 m	8 m
hauteur maximale de la construction	11 m	13 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.

D) É 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 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 È 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 - ZA 11 È 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 È DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZA

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

1) Volume des constructions

Les constructions seront caractérisées principalement par une adaptation au sol satisfaisante. Dans ce cadre, les sous-sol surélevés par rapport au terrain naturel sont interdits et le niveau du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel ne pourra dépasser de plus de 0.80m le terrain naturel prit avant tout travaux de déblaiement ou de remblaiement, 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 %uvre 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.

Dans un souci de maîtrise de l'énergie, le choix des matériaux devra privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés.

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 la étanchéité des balcons et loggias, pour des bâtiments annexes et garages accolés à la construction principale ou à un mur de clôture dont ils ne dépasseraient 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.

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. Ces espaces ou ces locaux de rangements devront être parfaitement intégrés à l'harmonie du quartier, masqués par des murets ou des clôtures.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires (telles que les cuves de récupération des eaux pluviales par exemple) doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques, ou masquées par des murets ou clôtures, ou enterrées.

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.

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.

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.

Les haies monospécifiques de conifères et de laurier palme taillées sont interdites.

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, ne pourront dépasser 2m de hauteur et devront être constituées:

- soit par une haie vive accompagnée ou non d'un grillage,

- soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 1m, accompagné ou non d'un système à claire-voie comportant au moins 25% de vide,
- soit par un mur plein en moellons traditionnels (pierre locale).

Les portes de clôtures ne peuvent dépasser 2m de hauteur.

Les clôtures pleines supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent 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.

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.

ARTICLE - ZA 12 È AIRES DE STATIONNEMENT

Voir article UE.12 du règlement du PLU en vigueur.

ARTICLE ZA 13 È ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

I È DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR ZA

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

Les espaces non bâtis devront être plantés.

En cas de débattage 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 plancher 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

Les espaces verts (secteur ZP de plantation à créer) figurant au plan de masse seront respectées. Aucun usage autre que celui de jardin d'agrément n'y sera autorisé.

a) Traitement des espaces paysagers

Pour toute opération de construction (immeuble collectif, opération groupée, lotissement), de au moins 10 logements sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 1 000 m² situé en secteur ZA, 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) 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 de hauteur 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 È 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 È POSSIBILITES MAXIMALES D'OCUPATION DU SOL
Article ZA 14

ARTICLE ZA 14 È COEFFICIENT D'OCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Dispositions applicables au secteur ZP

Dispositions générales

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

Caractère du secteur

Les secteurs ZP sont destinés à recevoir les équipements publics tels que parkings, voiries, espaces verts et bassins de retenue.

SECTION 1 È NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL **Articles ZP**

ARTICLE - ZP È TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.

Sont interdits :

1. Les affouillements, exhaussements des sols, dépôt de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou à des travaux de voirie ou d'ouvrages publics.
2. Les établissements qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation,
3. Les installations classées entraînant un périmètre de protection,
4. Les constructions à usage agricole ou industriel
5. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que le stationnement de plus de trois mois des caravanes.
6. Les dépôts de véhicules

ARTICLE - ZP2 È TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

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

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

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

Voir article UM3 du règlement du PLU en vigueur

ARTICLE – ZP 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir article UM4 du règlement du PLU en vigueur

**ARTICLE - ZP 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS
CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

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

Voir article UM6 du règlement du PLU en vigueur

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

Voir article UM7 du règlement du PLU en vigueur

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

Non réglementé

ARTICLE - ZP 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE - ZP 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

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

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

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

sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1) Choix des matériaux et traitements des façades

a) *Choix des matériaux*

Les projets seront étudiés notamment pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une harmonie de couleur, une unité dans le choix des matériaux.

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

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

Les constructions seront caractérisées par des murs en pierre ou enduits. Le bardage bois est autorisé sur maximum 20% des façades. Les enduits et revêtements de ton "blanc pur" ou "blanc cassé" sont interdits.

Dans un souci maîtrise de l'énergie, le choix des matériaux devra privilégier l'emploi de matériaux renouvelables, recyclables, recyclés.

b) *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.

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 annexes réalisées avec des moyens de fortune est interdite.

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.

Les haies mono-spécifiques de conifères et de laurier palme taillées sont interdites.

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, ne pourront dépasser 2m de hauteur et devront être constituées:

- soit par une haie vive accompagnée ou non d'un grillage,
- soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 1m, accompagné ou non d'un système à claire-voie comportant au moins 25% de vide,

- soit par un mur plein en moellons traditionnels (pierre locale).

Les portes de clôtures ne peuvent dépasser 2m de hauteur.

Les clôtures pleines supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent 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.

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.

ARTICLE - ZP 12 È AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE ZP 13 È ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

La publicité est interdite. Les enseignes qui sont soumises à autorisation ou à déclaration seront conformes au règlement local de publicité.

Les espaces non bâtis devront être plantés.

En cas de débattage 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

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 la 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 de hauteur ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

SECTION 3 È POSSIBILITES MAXIMALES DE OCCUPATION DU SOL Article ZP 14

ARTICLE ZP 14 È COEFFICIENT DE OCCUPATION DU SOL

Non réglementé