

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 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 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 :

- 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'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 - 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 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 Rocabey, 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'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 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.

