

## plan local d'urbanisme



## 4ème Mise à jour du P.L.U

plans de masse  
règlement

**V.3  
16**

SECTEUR DU **CLOS CADOT**

**Direction  
Architecture  
Urbanisme &  
Foncier**

Fort du Naye  
BP.147  
35408 SAINT-MALO  
TEL:02.99.21.53.00  
FAX:02.99.21.53.10

**4ème Mise à jour du PLU du 21 Novembre 2011**



# **SOMMAIRE**

**I – Note liminaire** **P. 2**

**II – Dispositions Générales** **P. 5**

**III – Dispositions applicables aux Zones Urbaines du Secteur  
de Plan Masse secteur Clos Cadot** **P. 9**

**III – 1 – Zone ZA** **P. 9**

La zone ZA est une zone urbaine à caractère central, à dominante d'habitat, pouvant également comporter des équipements publics, compatibles avec un environnement urbain dense.

**III – 2 – Zone ZP** **P. 17**

La zone ZP correspond à des emprises publiques de voirie, stationnement et espaces verts.

# **I – NOTE LIMINAIRE**

## **Article 1 – Présentation du règlement du Plan de Détail Traduit sous la forme d'un secteur de plan de masse**

Chaque zone concernée par la modification du P.L.U. sous la forme d'un secteur de plan masse est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

### **Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

La section 1 définit ce qui est admis ou interdit dans la zone.

Article 1 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

### **Section 2 : Conditions de l'occupation du sol**

La section 2 définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)

Article 5 : Caractéristiques des terrains (forme, surface)

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres et plantations

### **Section 3 – Possibilités d'occupation du sol**

La section 3 définit les densités

Article 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

## **Article 2 – Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS)**

Sans objet

### **Article 3 – Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) et Surface Hors Ouvre Nette (SHON)**

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

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

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

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

**c)** des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules,

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

**e)** d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvres affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a), b) et c) de dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans la limite de 5 mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux.

#### **OBSERVATIONS :**

Les surfaces de terrasses inaccessibles assimilables à la toiture de la construction et les surfaces des terrains de plain-pied avec le rez-de-chaussée, ainsi que les saillies architecturales (acrotères, auvents, marquises, bandeaux corniches) ne sont pas comptées dans la superficie hors œuvre brute, de même cette dernière comprend l'épaisseur des murs, sauf dans la mesure où elle excède 0,40 mètres.

Les surfaces non aménageables s'apprécient en fonction d'un triple critère hauteur (inférieure à 1,80 m sous plafond ou toiture à partir de la face interne de ces derniers) accessibilité (limitée par l'encombrement ou la résistance de la charpente) et affectation des locaux considérés (locaux techniques tels que chaufferies ou vide-ordures, cave individuelles sans ouverture extérieure dans la limite de 10 mètres carrés représentant globalement les locaux techniques, les garages et caves est admise pour les maisons individuelles.

La déduction de la surface des aires de stationnement ne s'étend pas aux locaux de stockage, réserves, etc...

Est également déductible, la surface réellement affectée au stationnement de vélos, motos, voitures d'enfant, véhicules pour personnes handicapées.

Pour les garages commerciaux, la surface réservée au stationnement (même payant) est également déductible, sauf celle des ateliers de réparation, stations service, halles d'exposition. De même, la surface d'un garage de véhicules administratifs est déductible.

La déduction des surfaces affectées à l'agriculture vaut aussi pour les coopératives agricoles (caves viticoles, silos à grains) à l'exception des locaux à usage de bureaux, ateliers, etc...

## **Article 4 – Modulation du COS**

Sans objet

## **Article 5 – Le Coefficient d'emprise au sol**

**5.1** – Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface du terrain.

**5.2** – La surface du terrain est comptée comme dit à l'article 2-2.

**5.3** – Les constructions de garages enterrées ne seront pas comptées dans l'emprise au sol sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas de plus de 1,00m le niveau naturel environnant avant tout travaux de terrassement.

5.4 – Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructures et aux parcs de stationnement publics de surface ou enterrés.

## **II - DISPOSITIONS GENERALES**

### **Article 1 – Champ d'application**

Le présent règlement de la modification du P.L.U. traduit sous forme de secteur de plan de masse s'applique à la totalité du secteur du Clos Cadot, tel que défini sur les documents graphiques annexés au présent règlement.

### **Article 2 – Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol**

**Les règles de ce Secteur de Plan Masse se substituent à celles actuelles du P.L.U. et les articles suivants du Code de l'Urbanisme restent applicables nonobstant les dispositions du secteur de Plan Masse.**

#### ARTICLE L 111-8

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans.

Lorsqu'une décision de sursis a été prise en application des articles visés à l'article L 111-7, l'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial.

Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans.

A l'expiration du délai de validité de sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. ZA défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

#### ARTICLE L 111-9

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

#### ARTICLE L 421-4

"Dès la publication déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux de construction à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération".

#### ARTICLE L 421-5

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

**Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre :**

- d'un périmètre de Programme d'Aménagement d'Ensemble s'il est institué auquel cas son périmètre d'application devra figurer sur le plan de zonage.
- des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol définie en annexe sur le plan des servitudes.

#### **Article 3 – Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le Secteur de Plan Masse est composé de **zones urbaines ZA** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre III.1 du présent règlement et de **zones ZP** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre III.2 du présent règlement.



## **Article 4 – Adaptations mineures**

Les règles et servitudes définies par le Secteur de Plan Masse ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Il est rappelé que les tours, pylônes et antennes hertziennes ne sont pas soumis aux règles de hauteur et de densité. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur insertion dans l'environnement.

De plus, les règles 3 à 11 du présent règlement ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel et d'intérêt général tels qu'églises, monuments, châteaux d'eau... Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

## **Article 5 – Règlement des lotissements**

Sans objet

## **Article 6 – Opérations groupées**

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

Pour une opération groupée :

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

## **Article 7 – Pièces principales**

En référence à l'article R 111-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les pièces principales sont constituées des seules pièces destinées au séjour ou au sommeil, à l'exclusion de toute autre pièce (y compris les vérandas) qui constituent soit des pièces de service, soit des dépendances.

## **Article 8 – Permis de démolir**

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

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

## **Article 9 – Recommandations générales**

Compte tenu des difficultés particulières d'assainissements liées au site de Saint-Malo, les espaces libres non construits devront, quelle que soit leur affectation, comprendre le minimum de surface imperméabilisée et le maximum de plantations de façon à réduire le plus possible les volumes d'eau de ruissellement.

Les câbles d'électricité, de téléphone, de distribution télévisée devront être enterrés.

La collecte et le stockage des déchets et ordures ménagères ou industrielles de tout projet relatif à un changement d'affectation de locaux, une réhabilitation d'immeuble ou à la construction neuve devront être assurés dans les conditions conformes aux règlements départementaux et municipaux en vigueur.

## **Article 10 – Définition de la notion de limites séparatives et de limites séparatives de fonds de parcelles**

**Il y a trois types de limites :**

- LES LIMITES RIVERAINES DE DOMAINE PUBLIC : Les règles de construction qui s'y appliquent sont celles relatives à la construction par rapport aux voies et domaine public définies au règlement du Secteur de Plan Masse et documents graphiques réglementaires qui s'y rattachent.

- LES LIMITES LATÉRALES : Les règles de constructions qui s'y appliquent sont celles définies au règlement du Secteur de Plan Masse et documents graphiques réglementaires qui s'y rattachent.

- LES LIMITES DE FOND DE PARCELLES : Les règles de constructions qui s'y appliquent sont celles définies au règlement du Secteur de Plan Masse et documents graphiques réglementaires qui s'y rattachent.

### **III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EONES URBAINES DU SECTEUR DE PLAN MASSE DU SECTEUR CLOS CADOT**

#### **III.1 – Dispositions applicables aux Zones ZA**

- Sont également applicables les "Dispositions Générales" figurant au titre I du règlement du P.L.U. approuvé le 31 mars 2006.

- L'annexe documentaire du règlement du P.L.U. approuvé le 31 mars 2006 complète le présent règlement.

---

#### **Caractère de la zone**

---

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central, à dominante d'habitat, pouvant également comporter des équipements publics, compatibles avec un environnement urbain dense et éventuellement des commerces et services en accompagnement des logements.

Les secteurs ZA du secteur de plan masse Clos Cadot correspondent à des secteurs de forte densité et des hauteurs importantes, à l'instar des quartiers Rocabey, Gare-République, Jean Jaurès, Aristide Briand et Rochebonne à Paramé.

La zone ZA comprend 5 secteurs (ZA1 à ZA5) dont les caractéristiques sont précisées aux articles ZA.1 à ZA.14 du présent règlement.

Le secteur ZAp correspond à une zone à dominante paysagère. Toutefois, la zone est constructible avec des ouvrages semi-enterrés dont la hauteur ne doit pas dépasser + 0,60 m. par rapport au terrain naturel.

<b>RAPPELS</b>
----------------

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.

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE ZA 1 – TYPE D'OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITS**

#### **A - Dispositions applicables aux secteurs ZA**

Sont interdits :

1. Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraire 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.

#### **B – Dispositions relatives aux lotissements dont les règles ont été maintenues**

Sans objet.

### **ARTICLE ZA 2 – TYPE D'OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES**

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 installations classées non visées à l'article ZA1, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatible avec le milieu environnant.
3. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits pas un sinistre nonobstant les dispositions des articles 6 à 13 de la zone.

## **SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE ZA-3 – DESSERTE PAR LES VOIES**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie primaire ou secondaire, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir notamment pour la commodité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé sur des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, terrasse à gauche et répondre à la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie).
3. Toute opération doit se desservir par un nombre minimum d'accès sur les voies publiques prévues au plan masse. Les projets devront respecter les prescriptions indiquées au plan de détail de Secteur de Plan Masse, notamment les accès automobiles interdits et les accès automobiles obligatoires représentés par une flèche grisée.

#### **ARTICLE ZA-4 – DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS PAR LES VOIES**

Cet article reprend la réglementation de l'article UC4 relative au secteur UCc dans le règlement du P.L.U. approuvé le 31 Mars 2006.

#### **ARTICLE ZA 5 – SURFACE ET FORME DES PARCELLES**

Néant

#### **ARTICLE ZA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES - EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS**

##### **ZA 6.1 Implantations des constructions**

Le long des voies publiques et des emprises publiques, les façades des constructions à édifier sont définies selon le plan de détail du Secteur de Plan Masse.

Notamment, les projets de construction devront respecter les angles de construction obligatoires figurant sur le plan de détail de secteur de plan masse.

##### **ZA 6.2 Saillies par rapport à la limite d'implantation**

Les saillies en étage (balcons, appuis de baie, modénatures, oriels...) sont autorisées au-delà des implantations prévues au plan masse.

##### **ZA 6.3 Clôtures :**

Les terrains privatifs doivent être clos à la limite des voies et des emprises publiques.

Les clôtures doivent être constituées, soit d'une grille, soit d'un mur bahut (ne pouvant excéder 1.00m de hauteur) et d'une grille.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2.20m de hauteur.

Il pourra être dérogé à cette règle lorsque la clôture participe au soutènement de remblais.

## **ARTICLE ZA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives doivent s'inscrire dans les polygones d'implantation définis au Plan de détail de Secteur de Plan Masse.

## **ARTICLE ZA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions à édifier les unes par rapport aux autres sur une même propriété, doivent s'implanter à l'intérieur des polygones d'implantation définis au Plan de Masse du Secteur Clos Cadot.

Lorsque les constructions à édifier occupent partiellement un polygone d'implantation d'un sous-secteur d'intérieur d'îlot défini au Plan de Masse de Secteur, les surfaces non bâties de ce polygone doivent être aménagées en espace paysagé collectif ou individuel.

Cette disposition s'applique aussi, dans le cas où un polygone d'implantation d'un sous-secteur d'intérieur d'îlot n'est pas construit.

### **Implantation par rapport aux ouvertures de baies de pièce d'habitation principale**

Aucune baie de pièce d'habitation principale d'un immeuble ne doit être masquée par une partie d'un autre immeuble, qui serait vue sous un angle de plus de 60° pris à la perpendiculaire de cette baie au dessus du plan horizontal à l'appui de cette même baie.

Toutefois, une baie pourra être masquée par une partie d'immeuble qui serait vue sous un angle supérieur à 60° lorsqu'il s'agit d'une même copropriété, ou si les propriétaires des constructions concernées ont conclu un accord en ce sens. Dans ce cas, cette distance ne pourra être inférieure à 1.90m.

## **ARTICLE ZA 9 – EMPRISE AU SOL**

Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des emprises constructibles des polygones d'implantation prévues au Plan de détail de Secteur de Plan, classées en :

- a) Construction d'ouvrage semi enterré ;
- b) Construction en rez-de-chaussée et étages ;

### **a) Ouvrage semi enterré**

Les polygones d'implantation des ouvrages semi enterrés sont représentés par une hachure oblique grise.

## **b) Construction en rez-de-chaussée et étages**

Les polygones d'implantation des constructions en rez-de-chaussée et étages sont représentés par un tireté en trait gras.

La construction d'ouvrage en sous-sol est autorisée à l'intérieur de tous les polygones.

Afin de préserver la qualité paysagère d'intérieurs d'îlots verts, la réalisation d'aire de stationnement de surface est interdite à l'intérieur des polygones d'implantation d'ouvrage en sous-sol et semi enterré.

## **ARTICLE ZA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Hauteur maximale**

Les constructions à édifier à l'intérieur des polygones d'implantation définis au plan général de Secteur de Plan Masse ont des hauteurs définies

- par un gabarit enveloppe ;
- par une hauteur maximale pour les constructions.

#### **a. Gabarit enveloppe**

Les gabarits enveloppe sont définis sur le plan de détail par :

- une verticale HMF correspondant à la hauteur maximum au faitage.

Les volumétries maximales des constructions à édifier doivent s'inscrire à l'intérieur des gabarits enveloppe les régissant.

#### **b. Les hauteurs maximales des ouvrages semi enterrés et en sous-sol.**

Les ouvrages d'infrastructure, semi enterrés ou en sous-sol, doivent être conçus et positionnés en altimétrie pour permettre des aménagements extérieurs d'intérieur d'îlot de plein pied avec les intérieurs des rez-de-chaussée des bâtiments.

Ces ouvrages d'infrastructure doivent prévoir une couverture de substrat d'une hauteur minimale de 0.60m (terre végétale ou assimilé et complexe drainant) au droit des aménagements extérieurs paysagés d'intérieur d'îlot (cf. Art. ZA12 et ZA13).

Les planchers bas des rez-de-chaussée des bâtiments, présentant des ouvrages semi enterrés, peuvent dépasser d'une hauteur maximale de 0.60m du sol fini des trottoirs des aménagements projetés des secteurs publics de référence, directement attenants aux constructions.

Cette hauteur maximale est une cote finie.

Lorsqu'ils ne supportent pas de construction en superstructure, ces deux types d'ouvrages doivent recevoir des aménagements paysagés décrits à l'article ZA 13.

## 2 – Mesure des hauteurs :

Les hauteurs des constructions en superstructure ou infrastructure sont mesurées à partir du niveau projeté des aménagements des secteurs publics au droit de la construction à édifier.

## 3 – Dépassements des hauteurs des constructions régies par un Gabarit enveloppe.

Les dépassements du volume de couronnement sont autorisés au delà de la limite de la hauteur HMF pour les ouvrages en saillies tels que :

- les cheminées d'agrément ou techniques (ventilation haute parking, etc.) ;
- les antennes collectives,
- les lignes de vie

Les dépassements du volume de couronnement ne sont pas autorisés pour :

- les ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, de ventilation, de réfrigération ou de climatisation, etc.).

Ces ouvrages techniques doivent être intégrés dans les volumes de couronnement.

Un dépassement de 1mètre maximum par rapport aux hauteurs HMF et aux hauteurs NGF fixées au plan de masse est possible pour permettre l'adaptabilité des projets à la topographie réelle du sol.

## 5 – Hauteur par rapport aux limites parcellaires :

Les règles applicables sont celles définies au plan général de Secteur de Plan Masse

## 6 – Hauteur des clôtures

La hauteur totale des clôtures autorisée au titre des articles ZA6 et ZA7 ne peut excéder 2.20m.

## 7 – ZA – Récapitulatif des hauteurs des constructions

A l'intérieur des limites de constructibilité précisées au plan masse, les constructions respecteront les caractéristiques suivantes, dans le respect des alinéas de l'article 10 :

Secteur	ZA1
HMF	+ 18,00 m. soit 24,00 m. NGF
HMD	+ 12,00 m



<b>Secteur</b>	<b>ZA2</b>
<i>HMF</i>	+ 21,00 m. soit 27,00 m. NGF
<i>HMD</i>	+ 16,00 m

<b>Secteur</b>	<b>ZA3</b>
<i>HMF</i>	+ 14,00 m. soit 20,00 m. NGF
<i>HMD</i>	+ 8,00 m

<b>Secteur</b>	<b>ZA4</b>
<i>HMF</i>	+ 15,00 m. soit 21,00 m. NGF
<i>HMD</i>	+ 12,00 m

<b>Secteur</b>	<b>ZA5</b>
<i>HMF</i>	+ 5,00 m. soit 11,00 m. NGF
<i>HMD</i>	+ 3,00 m

### **ARTICLES ZA 11 à ZA 12**

Ces articles reprennent la réglementation des articles UC11 à UC12 relatives aux secteurs UCc dans le règlement du PLU approuvé le 31 Mars 2006.

Il pourra être dérogé aux dispositions de l'article UC11-II-2 c) Traitement des toitures. Des toitures terrasses pourront être autorisées dans le cadre d'une écriture architecturale contemporaine tout en respectant une proportion de la couverture selon une toiture traditionnelle.

### **ARTICLES ZA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

De manière générale les espaces non bâtis doivent recevoir un traitement paysager.

Les parties des polygones d'implantations des constructions ne supportant pas de construction devront recevoir un traitement paysagé conformément aux prescriptions du secteur dont elles relèvent.

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

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

La publicité est interdite. Les enseignes et le mobilier urbain qui sont soumis à autorisation ou à déclaration seront conformes au règlement local de publicité.

### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE ZA14 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

La surface hors œuvre nette maximum globale théorique autorisée pour l'ensemble du secteur de plan masse à prendre en compte pour l'instruction des permis de construire est la suivante : **15 500 m<sup>2</sup>**.

<b>SECTEUR</b>	<b>SHON MAXIMALE</b>
ZA01	1 150 m <sup>2</sup> SHON
ZA02	10 000 m <sup>2</sup> SHON dont 9 500 m <sup>2</sup> accession libre 500 m <sup>2</sup> locatif social
ZA03	1 600 m <sup>2</sup> SHON
ZA04	2 500 m <sup>2</sup> SHON dont 1 500 m <sup>2</sup> accession 1 000 m <sup>2</sup> locatif social
ZA05	250 m <sup>2</sup> SHON

## **III.2 – Dispositions applicables aux Zones ZP**

- Sont également applicables les "Dispositions Générales" figurant au titre I du règlement du P.L.U. approuvé le 31 mars 2006.

- L'annexe documentaire du règlement du P.L.U. approuvé le 31 mars 2006 complète le présent règlement.

---

### **Caractère de la zone**

---

La zone ZP correspond à des emprises publiques de voirie, stationnement et espaces verts.

dont les caractéristiques sont précisées aux articles ZP.1 à ZP.14 du présent règlement.

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE ZP 1 – TYPE D'OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdits :

1. Les affouillements, exhaussements du sol, exploitation de carrières qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou à des travaux de voirie ou d'ouvrages publics.
2. Les établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance, ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
3. Les dépôts gênants au titre de la réglementation concernant les installations classées au regard du règlement départemental sanitaire.

### **ARTICLE ZP 2 – TYPE D'OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES**

Peuvent être autorisés :

- des équipements publics ;
- des espaces verts publics ;
- la construction de kiosques, d'édicules de manière permanente ou ponctuelle destinés à apporter des services au public ;

## **SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE ZP-3 – DESSERTE PAR LES VOIES**

Néant

## **ARTICLE ZP-4 – DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS PAR LES VOIES**

### 1 – Eau

Les constructions seront raccordées au réseau de distribution d'eau potable.

### 2 – Assainissement

#### 2.1 – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public collectif d'assainissement.

#### 2.2 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du P.L.U. approuvé.

### 3 – Electricité

Tout nouveau réseau électrique de distribution sera aménagé en souterrain.

### 4 – Télécommunication

Les nouveaux réseaux de télécommunications seront aménagés en souterrain.

### 5 – Ordures ménagères

Les constructions doivent être conçues pour permettre une collecte centralisée.

## **ARTICLE ZP 5 – SURFACE ET FORME DES PARCELLES**

Néant

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

L'implantation des constructions ne devra pas faire obstacle à un libre écoulement général des flux de piétons, ni grever le confort de déambulation.

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

Néant

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

Néant

## **ARTICLE ZA 9 – EMPRISE AU SOL**

Sans objet

## **ARTICLE ZP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10.1 – Hauteur des constructions par rapport à la largeur des voies

Néant

10.2 – Hauteurs maximales

Les ouvrages d'infrastructure en sous-sol, doivent être conçus et positionnés en altimétrie de manière à être compatible avec l'altimétrie projetée de l'aménagement paysager général de la future voie le long de la voie ferrée portuaire.

Ces ouvrages d'infrastructure doivent prévoir une couverture de substrat d'une hauteur minimale de 0.60m (terre végétale ou assimilé et complexe drainant).

## **ARTICLE ZP 11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES**

11.1 – Construction principale et annexes

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

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

#### 11.2 – Constructions légères

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

#### 11.3 – Clôtures sur voies et marges de recul

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

Les clôtures devront être réalisées à l'alignement par un muret ou mur de pierres qui peut être surmonté d'une grille. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2.20m.

### **ARTICLES ZA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Néant

### **ARTICLES ZA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Les prescriptions paysagères sont basées sur l'étude du site existant et de l'analyse des entités paysagères.

### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

	ZP
COS	0.10