

**SAINT-MALO**

**D**IRECTION **A**RGHITECTURE  
**U**RBANISME & **F**ONCIER

**Dossier n°:**  
671N13X

# ville de Saint-Malo

département d'Ille et Vilaine



## plan local d'urbanisme plans de masse règlement

**V**  
**3-11**

SECTEUR DE PLAN MASSE DE LA  
**FONTAINE AUX LIEVRES**  
approuvé le **21/11/2003**

**Direction  
Architecture  
Urbanisme &  
Foncier**

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

**APPROUVE PAR LE CONSEIL MUNICIPAL DU :  
31 MARS 2006**

## **DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le secteur de plan de Masse est composé de 3 zones.

### **I – Zones Urbaines**

#### **I – 1 – Zone UEd et UEe**

Conformément au règlement du Plan Local d'Urbanisme les zones UEd et UEe sont des zones urbaines équipées de densité moyenne ou faible à vocation essentiellement résidentielle.

#### **I – 2 – Zone ZP**

La zone ZP correspond aux emprises publiques de voirie stationnement et espaces verts.

### **II – Terrains classés**

Espaces boisés à conserver, à protéger ou à céder.

## **I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **I-1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UEd et UEe**

Ce sont les dispositions du règlement du Plan Local d'urbanisme, secteurs UEd et UEe.

Les zones UE sont des zones urbaines équipées de densité moyenne ou faible à vocation essentiellement résidentielle.

Elles comprennent différents secteurs dont les caractéristiques sont précisées aux articles UE 10 et UE 14 du règlement du PLU.

Concernant la hauteur maximale des constructions :

SECTEUR	UEd	UEe
Nombre étages droit	R + 2	R +1
Hauteur maximale droite	9 m	6 m
Hauteur maximale au faitage	14 m	13 m

Et le coefficient d'occupation des sols :

SECTEUR	UEd	UEe
C.O.S.	0.6	0.5

### **II-2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZP**

#### Caractère des zones ZP

La zone ZP est destinée à recevoir les équipements publics tels que parkings, voiries, espaces verts et bassins de retenue.

Les zones ZP sont aménagées en bassins de retenue.

Le secteur ZP, le long de l'avenue du Maréchal Juin, recevra des aménagements d'espaces verts.

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

### **Article ZP-1 – Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit :**

1 – Les affouillements, exhaussements du sol, exploitation de carrière 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 regard du règlement départemental sanitaire.

### **Article ZP-2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales**

Peuvent être autorisés :

- des équipements publics
- des espaces verts collectifs

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

### **Article ZP-3 – Desserte par les voies**

Voir article UM 3 du règlement du P.L.U.

### **Article ZP-4 – Desserte en eau, assainissement et réseaux divers**

Voir article UM 4 du règlement du P.L.U.

### **Article ZP 5 – Surface et forme des parcelles**

Néant

### **Article ZP 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies - emprises publiques et réseaux divers**

Sans objet

### **Article ZP 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans objet

Secteur UM 11

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

Sans objet

**Article ZP 9 – Emprise au sol**

Néant

**Article ZP 10 – Hauteur des Constructions**

10-1 – Hauteur des constructions par rapport à la largeur des voies

Néant

10-2 – Hauteurs maximales

Néant

**Article ZP 11 – Aspect extérieur – Clôtures**

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

Les constructeurs devront respecter les prescriptions architecturales annexées au présent règlement de la modification du POS.

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

Les constructions seront caractérisées par :

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

Secteur UM 11

### 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 ou mur de pierres.

Leur hauteur n'excédera pas 2 m.

### **Article ZP 12 - Stationnement des véhicules**

Néant

### **Article ZP 13 – Espaces libres et plantations, publicité**

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

## **SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article ZP 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol**

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

	ZP
COS	0.10

## **II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX TERRAINS CLASSES**

Les espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer figurent au document graphique en terrains classés TC.

Les dispositions qui s'y appliquent sont celles des secteurs « E.B.C. » du règlement du P.L.U.