

Dossier n°:  
671 P47

# ville de Saint-Malo

département d'Ille et Vilaine

## 31ème modification du **P.L.U** Secteur «**Aristide Briand**»



## II-REGLEMENT UM19

SAINT/MALO

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

18 chaussée Eric TABARLY  
CS21826  
35418 SAINT MALO cedex

approuvé par le C.M du 21 septembre 2017



# **SOMMAIRE**

<b>I – Dispositions Générales</b>	<b>P. 3</b>
-----------------------------------	-------------

<b>II – Dispositions applicables aux Zones Urbaines du Secteur de Plan Masse UM 19 secteur « Aristide Briand »</b>	<b>P. 6</b>
--	-------------

<b>III – 1 – Zone ZA</b>	<b>P. 6</b>
--------------------------	-------------

La zone ZA (ZA1, ZA2 et ZA3) est une zone urbaine à caractère central, à dominante d'habitat, pouvant également comporter des commerces, des activités de services et des équipements d'intérêt collectif, compatibles avec un environnement urbain dense.

<b>III – 2 – Zone ZU</b>	<b>P. 15</b>
--------------------------	--------------

La zone ZU (ZU1 et ZU2) est une zone urbaine équipée où la construction de logements et/ou le développement d'activités de service public est encouragée. A l'intérieur de cette zone, s'appliquent des dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme en vigueur relatives à certaines zones existantes.

<b>III – 3 – Zone ZP</b>	<b>P. 16</b>
--------------------------	--------------

La zone ZP (ZP1 et ZP2) correspond à des emprises publiques de voirie, stationnement et espaces verts.

<b>III – 4 – Zone ZE</b>	<b>P.20</b>
--------------------------	-------------

La zone ZE correspond à l'emprise sur laquelle est implanté le poste source électrique alimentant la majeure partie de la ville, devant être maintenu pour les besoins du service public de l'électricité.

## **I - 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 l'intérieur du périmètre dudit secteur, 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. (sauf mentions contraires) et les articles suivants du Code de l'Urbanisme restent applicables nonobstant les dispositions du secteur de Plan Masse**

#### ARTICLE L.424-1

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. 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 du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.424-1, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

#### ARTICLE L.111-11

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

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

- d'un périmètre de Projet Urbain Partenarial Programme d'Aménagement d'Ensemble s'il est institué auquel cas il devra figurer en annexe foncière du PLU.
- des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol définies en annexe sur le plan des servitudes du PLU.

### **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 et d'une **zone ZE** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre III.3 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 déposées 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.

## **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, éventuellement des chambres isolées, à l'exclusion de toute autre pièce (y compris les vérandas) qui constituent soit des pièces de service.

## **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.451-1 et suivants de ce code.

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

## **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.

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

### **II.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 et des activités économiques (commerces, ...), notamment en rez-de-chaussée du bâti, compatibles avec un environnement urbain dense.

Les secteurs ZA du secteur de plan masse Aristide Briand 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 construction y est possible en ordre continu, à l'alignement ou en recul de l'alignement suivant le plan de masse annexé au règlement.

La zone ZA comprend 3 secteurs (ZA1 à ZA3) comprenant eux-mêmes des sous-secteurs dont les caractéristiques sont précisées aux articles ZA.1 à ZA.15 du présent règlement.

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

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

1. Les installations et travaux divers, conformément aux articles L.421-1 et suivants et R.421-1 et suivants et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
2. L'édification des clôtures, conformément à l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme
3. Les démolitions, conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme. Toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, ou ensemble bâti, identifié au PLU comme devant être protégé au titre de l'article L.151-19 doit préalablement faire l'objet d'une demande de déclaration préalable ou d'un permis de démolir d'une demande de permis de démolir, conformément à l'article R.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

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

### Dispositions applicables aux secteurs ZA

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

##### **Sont interdits :**

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

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

##### **En outre sont admis :**

1. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
2. 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 – CONDITIONS ET POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE ZA 3 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **A) Accès**

Voir article UM3 du règlement général du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

#### **B) Voies d'accès et de desserte**

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 préconisés représentés par une flèche grisée. Il en est de même pour les continuités piétonnes à réaliser au sein de l'opération. Les aménagements et constructions devront permettre la connexion future des voies et liaisons douces qui se prolongeront sur les îlots voisins à terme (pas d'impasses à terme). Ainsi, lorsqu'une impasse est située en limite du périmètre urbanisable, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

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

Voir article UM4 du règlement général du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

## **ARTICLE ZA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

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

### **A) Implantation 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 du secteur de plan masse au minima à rez-de-chaussée.

### **B) 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 sous réserve de respecter le règlement de la voirie communale et de bénéficier d'une autorisation d'occupation du domaine public.

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

Les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives doivent être conformes aux dispositions du 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 Aristide Briand.

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.

## **ARTICLE ZA 9 – EMPRISE AU SOL**

Néant.

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

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 et par une hauteur maximale pour les constructions.

### 1. Hauteur maximale des cours, jardins et stationnements sur dalles

Les zones représentées en quadrillage au secteur de plan masse correspondent à des cours et jardins sur dalles de faible hauteur qui, lorsqu'elles ne supportent pas de construction en superstructure, doivent recevoir des aménagements paysagers.

Ces dalles doivent prévoir une couverture de substrat d'une hauteur minimale de 0,70 m (terre végétale ou assimilé et complexe drainant) au droit des aménagements extérieurs paysagés d'intérieur d'îlot (cf. articles ZA12 et ZA13).

Les zones représentées avec des hachures au secteur de plan masse correspondent à des aires de stationnement sur dalle.

Les constructions ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes :

<b>Secteur</b>	<b>ZA1</b>		<b>ZA2</b>	<b>ZA3</b>
<b>Sous-secteur</b>	<b>ZA1a</b>	<b>ZA1b</b>	<b>ZA2a</b>	<b>ZA3a</b>
<i>Haut. maximale droite</i>	9.50 m	15.50 m	6.30 m	6.30 m

Les hauteurs maximales n'intègrent pas les 0.70 m minimum de substrat.

### 2. Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir de l'altimétrie finie de l'espace public, à l'alignement de l'îlot correspondant, jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées exclues) ;
- A l'intérieur des limites de constructibilité précisées au plan masse (polygones d'implantation), les constructions ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes :

Secteurs	ZA1
Sous-secteurs	ZA1c
Nombre d'étages droits	R+4+attique
Haut. maximale droite	20.00 m
Haut. Maximale faîtage	25.00 m

Secteurs	ZA2		
Sous-secteurs	ZA2b	ZA2c	ZA2d
Nombre d'étages droits	R+4	R+5	R+6
Haut. maximale droite	14.50 m	17.30 m	20.10 m
Haut. Maximale faîtage	19.00 m	21.00 m	25.00 m

Secteurs	ZA3			
Sous-secteurs	ZA3b	ZA3c	ZA3d	ZA3e
Nombre d'étages droits	R+2	R+4	R+5	R+6
Haut. maximale droite	8.90 m	14.50 m	17.30 m	20.10 m
Haut. Maximale faîtage	13.00 m	19.00 m	21.00 m	25.00 m

### 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, dans la limite de 4 mètres, pour les ouvrages en saillies tels que :

- Les cheminées d'agrément ou techniques (ventilation haute, parking, machinerie d'ascenseur, etc.),
- Les antennes collectives,
- Les lignes de vie et garde-corps de sécurité,
- Les volumes de toitures à condition qu'ils n'engendrent pas de surface habitable,
- Les dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable.

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

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

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

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, dans tous les sous-secteurs y compris les dalles, pour permettre une meilleure accroche du bâtiment sur les constructions contiguës ou pour créer un rythme architectural à la façade du bâtiment.

## **ARTICLES ZA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS, PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

### **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 projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur, une unité dans le choix des matériaux.

Les constructions seront caractérisées par :

- La forme des bâtiments et les matériaux employés devront permettre de réaliser une unité architecturale ;
- L'interdiction de socles aveugles sauf s'ils proposent un traitement qualitatif spécifique :
  - o En zone ZA3, sur 1/3 du linéaire de façade.
  - o En zone ZA2, sur 1/3 du linéaire de façade sur le grand côté ainsi que 18 mètres au maximum sur les deux petits côtés.

Le traitement spécifique des rez-de-chaussée aveugles (habillage en pierre, ...) fera l'objet d'une note particulière de la part des porteurs de projet.

Le parti pris urbain est basé sur des bâtiments organisés autour de cours et jardins sur dalle, partiellement ouverts sur leurs extérieurs.

Une porosité des cœurs d'îlots devra être garantie, à l'aide de transparences et/ou connexions physiques à rez-de-chaussée, rupture du bâtiment, mise en relation, ménagées dans le bâti, tel qu'indiqué sur le plan de masse.

Dans le cadre d'une construction architecturale contemporaine, les toitures en terrasse sont admises lorsqu'elles ne constituent pas la toiture dominante et ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures du paysage urbain environnant.

### **2 – Constructions légères**

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

### **3 – Clôtures sur voies et marges de recul**

Les clôtures, particulièrement celles visibles des espaces ouverts au public (voies etc. ...) 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 mur ou un muret en maçonnerie de moellons de pierre surmonté ou non d'une grille. Leur hauteur n'excèdera pas 2 m.

Les clôtures en limite latérale seront réalisées en maçonnerie de même nature que les constructions ou en grillage doublé d'une haie végétale et leur hauteur n'excèdera pas 2 m.

### **ARTICLE ZA 12 – AIRES DE STATIONNEMENT**

Voir article UC12 du règlement général du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

Les espaces de stationnement pour les cycles devront être aménagés par des dispositifs scellés permettant d'attacher les vélos ou bien faire l'objet de locaux dédiés.

### **ARTICLES ZA 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

De manière générale, les espaces non bâtis doivent recevoir un traitement paysager qui garantira une qualité d'espaces publics et une cohérence d'ensemble, défini dans une note spécifique.

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

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 (marronnier, tilleul, chêne, châtaignier, noisetier...).

Les secteurs ZA3 et ZA2 feront l'objet d'un aménagement paysager spécifique, à raison de 3 arbres de haute tige minimum plantés en fosse.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux, telles que réservoirs, transformateurs électriques, etc. devront être intégrés par un filtre végétal, ou tout autre dispositif approprié, en harmonie avec l'environnement urbain et naturel (bardage bois naturel, parements pierre...).

En sus des plantations, les espaces libres seront aménagés sous forme végétale ou minérale (favorisant une bonne perméabilité pour la gestion in situ des eaux pluviales) 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.

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

Néant.

### **ARTICLE ZA15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sur l'ensemble des zones, l'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, puis l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale.

La mise en place de dispositifs visant l'efficacité énergétique des constructions et à leur inscription dans une démarche environnementale est encouragée et devront être parfaitement intégrés aux constructions et participer pleinement à leur composition architecturale (panneaux photovoltaïques, chauffe-eau solaire, éléments de protection solaire, toitures ou murs végétalisés ...), dans le respect de la protection des sites et des paysages.

## **II.2 – Dispositions applicables aux Zones ZU**

- 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 ZU est une zone urbaine équipée pouvant accueillir du logement et des équipements de service public.

On distinguera deux catégories de zones ZU :

- La zone ZU1 est une zone urbaine équipée correspondant à l'emprise de la cité judiciaire. Elle correspond aux caractéristiques de la zone UCb du PLU.

Les dispositions réglementaires qui y seront appliquées seront celles relatives au règlement de la zone UCb.

- La zone ZU2 est une zone urbaine équipée de densité moyenne ou faible à dominante d'habitat, comprenant une espace boisé classé sur sa partie Est. Cette zone correspond aux caractéristiques de la zone UEd du PLU.

Les dispositions réglementaires qui y seront appliquées seront celles relatives au règlement de la zone UEd.

## **II.3 – 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 destinées à recevoir des équipements publics tels que les voiries, les parkings, les places, les espaces verts et liaisons douces.

Les caractéristiques de la zone ZP sont précisées aux articles ZP.1 à ZP.15 du présent règlement.

Cette zone correspond, sur le secteur qui s'étend de l'avenue Aristide Briand jusqu'à l'Avenue de la Fontaine au Bonhomme, à :

- l'élargissement de l'avenue Aristide Briand sur sa partie nord ;
- l'élargissement de l'avenue de la Fontaine au Bonhomme sur sa partie sud ;
- la création d'une voie structurante selon un axe Nord/Sud, depuis le futur rond-point à l'angle de la cité judiciaire débouchant sur l'avenue de la Fontaine au Bonhomme ;
- la création d'une voie selon un axe Est/Ouest pour desservir les cœurs d'îlots ;
- la création de places de stationnement le long de la future voie structurante et d'un parking paysager au Nord du secteur.

<b>SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>
--

### **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 collectifs ;
- l'implantation de mobilier urbain, square, aire de jeux perméable, d'édicules de manière permanente ou ponctuelle destinés à apporter des services au public.

## SECTION 2 – CONDITIONS ET POSSIBILITES 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 PLU approuvé.

Les projets d'aménagements devront privilégier les systèmes de récupération-réutilisation des eaux pluviales et les techniques de gestion et d'infiltration des eaux pluviales (noues, bassins paysagers...) pouvant aussi participer à la qualité des espaces publics.

#### 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 ZP 9 – EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

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

Néant.

## **ARTICLE ZP 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS DES ABORDS, PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE.**

### **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 projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur, une unité et une vérité dans le choix des matériaux.

### **2 – Constructions légères**

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

### **3 – Clôtures sur voies et marges de recul**

Les clôtures, particulièrement celles visibles des espaces ouverts au public (voies etc. ...) 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 mur ou un muret en maçonnerie de moellons de pierre surmonté ou non d'une grille. Leur hauteur n'excèdera pas 2 mètres.

Les clôtures en limite latérale seront réalisées en maçonnerie de même nature que les constructions ou en grillage doublé d'une haie végétale et leur hauteur n'excèdera pas 2 m.

## **ARTICLES ZP 12 –AIRES DE STATIONNEMENT**

Voir article UC12 du règlement général du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

## **ARTICLES ZP 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

Les aires de stationnement devront bénéficier d'un traitement paysager avec plantation d'arbres de haute tige.

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.

Le mobilier urbain sera de préférence réalisé en matériaux durables (bois, ...).

## **ARTICLE ZP 14 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

## **ARTICLE ZP 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Néant.

### **III.4 – Dispositions applicables aux Zones ZE**

- 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 ZE correspond à l'emprise du poste source ; elle est destinée à recevoir des infrastructures et ouvrages techniques liés à la production ainsi qu'à la distribution de l'énergie électrique.

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

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux prévus à l'article ZE 2.

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

Sont autorisés l'installation d'ouvrages de production/distribution d'électricité ainsi que les locaux techniques nécessaires à l'exploitation de ces dispositifs, ainsi que d'éventuels dispositifs anti-bruit.

Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment (autre qu'à usage d'habitation) détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation admis sont autorisés, ainsi que ceux destinés à la mise en place de dispositifs anti-bruit.

#### **ARTICLE ZE 3 – DESSERTE PAR LES VOIES**

Voir article UC3 du règlement général du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

#### **ARTICLE ZE 4 – DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RÉSEAUX DIVERS PAR LES VOIES**

Voir article UM4 du règlement général du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

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

Néant

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

Néant

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

Néant

**ARTICLE ZE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Néant

**ARTICLE ZE 9 – EMPRISE AU SOL**

Néant

**ARTICLE ZE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Néant

**ARTICLE ZE 11 – ASPECT EXTERIEURS CLOTURES**

Néant

**ARTICLES ZE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Néant

**ARTICLES ZE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Néant

**ARTICLE ZE 14 – POSSIBILITÉ D’OCCUPATION DU SOL**

Néant