

SAINT-MALO

DIRECTION **A**RCHITECTURE

URBANISME & **F**ONCIER

Dossier n°:

671N13X

ville de Saint-Malo

département d'Ille et Vilaine



plan local d'urbanisme

plans de masse règlement

V
3-6

SECTEUR DE PLAN MASSE DE
LA MAISON NEUVE
approuvé le **11/12/1998**

**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**

CARACTERE DU SECTEUR UM 6

I - Dispositions applicables aux zones urbaines

Zone ZA (Secteurs ZA1, ZA2 et ZA3)

- La zone ZA1, correspond à une zone d'activités diversifiées de type bureaux, tertiaire, services... (implantation d'une clinique par exemple) dans laquelle des précautions particulières devront être prises quant aux risques de nuisances potentielles et à la qualité architecturale et paysagère.

Les services y sont autorisés

- la zone ZA2 correspond à une zone industrielle et artisanale, au sens traditionnel du terme. Les services y sont autorisés.

- la zone ZA3 correspond à une zone d'activités diversifiées. Les services et les commerces y sont autorisés ainsi que l'artisanat sous réserve, pour ce dernier, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

II - Disposition applicables aux zones naturelles

Zone ZD

La zone ZD est réservée aux espaces plantés et aux lieux de promenade et de jeux à vocation publique.

III - Terrains classés

I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE ZA

Caractère de la zone ZA

La zone ZA est une zone où doivent trouver place les activités et les équipements publics qui sont le complément indispensable des zones d'habitation et qui compte tenu de leur nature ou de leur importance ne peuvent trouver place au sein de ces dernières.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone. Par contre peuvent être autorisées les activités hôtelières.

On distingue 3 grands types de zones d'activités :

- La zone ZA1, correspond à une zone d'activités diversifiées de type bureaux, tertiaires, services dans laquelle des précautions particulières devront être prises quant aux risques de nuisances potentielles et à la qualité architecturale et paysagère. Les services de santé (clinique) et les équipements publics ou d'intérêt collectif y sont autorisés.
- la zone ZA2, correspond à une zone industrielle et artisanale au sens traditionnel du terme. Les services y sont autorisés et les commerces lorsqu'ils sont associés à de l'artisanat ou à une entreprise ayant une activité mixte (voir article ZA2-6)..
- la zone ZA3, correspond également à une zone d'activité diversifiée. Les services et les commerces y sont autorisés ainsi que l'artisanat sous réserve, pour ce dernier, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

SECTION 1 - Nature de l'utilisation et de l'occupation du sol

ARTICLE ZA-1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1. Les constructions à usage d'habitation, sauf celles visées à l'article ZA2.
2. Les lotissements à usage d'habitation.
3. Les terrains de camping et de stationnement des caravanes.
4. Dans les espaces boisés classés, les défrichements sont interdits, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés en application des articles L 130-1 et R 130-14 du Code de l'urbanisme
5. Dans la zone ZA1 les activités dont les nuisances pourraient être incompatibles avec l'affectation dominante de la zone. Seront en particulier interdits certains types d'établissements, s'ils sont de nature à apporter des nuisances reconnues telles que :
 - Odeurs
 - Émanation
 - Action corrosive ou oxydante
 - Bruits, vibrations
 - Fumées, vapeurs nocives
 - Poussières
 - Danger d'explosion ou d'incendie
 - Altération des eaux
 - Dangers pour la santé
6. Dans les secteurs ZA1 et ZA2, les commerces, sauf ceux visés à l'article ZA2.

ARTICLE ZA-2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPÉCIALES

Sont notamment admis :

- 1 - Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone.

2 - Les constructions et activités de services compatibles avec le caractère de la zone (foyers, restaurants, hôtels...)

3 - Les activités de loisirs et les équipements publics ou d'intérêt public susceptibles de renforcer l'attractivité de la zone

4 - L'amélioration du confort des logements existants

5 - Tout projet de construction neuve ou de rénovation de bâtiments destinés à l'habitation, situé à l'intérieur de la zone de nuisance sonore définie au plan, sera soumis aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 Octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

6 - Dans les secteurs ZA1 et ZA2, les commerces, à condition qu'il s'agisse de commerces de gros non soumis à l'autorisation de la CDEC ou de commerces correspondant à la vente de détail de produits manufacturés sur la zone (vente de détail de la production) ainsi que les commerces liés à l'activité artisanale ou industrielle propre des entreprises, qu'ils soient soumis ou non à l'autorisation de la CDEC.

Les commerces soumis à l'autorisation de la CDEC sont autorisés en secteur ZA3.

SECTION 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE ZA-3 - DESSERTE PAR LES VOIES

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

ARTICLE ZA-4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RÉSEAUX DIVERS

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

ARTICLE ZA-5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS

1 - Une parcelle existante, non construite ne peut recevoir une construction si elle n'a pas une superficie supérieure à 1 000 m².

2 - Les parcelles nouvelles, créées après division ne pourront avoir de surface inférieure à 1 000 m²

Dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées, des caractéristiques différentes de celles énoncées ci-dessus pourront être autorisées pour des motifs tenant au site, à l'esthétique à la composition urbaine ou au mode de construction.

CAS PARTICULIERS :

D'autres règles pourront être appliquées pour des parcelles existantes lorsque les constructions environnantes sont déjà implantées dans des conditions qui ne respectent pas le règlement ou si le projet conduit à une amélioration de l'état existant.

Des règles plus restrictives pourront être imposées au moment de l'instruction des différentes autorisations relatives à l'utilisation des sols dans les secteurs ZA1 et ZA2.

ARTICLE ZA-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

EMPRISES PUBLIQUES ET RÉSEAUX DIVERS

1 - VOIES ROUTIÈRES

Les constructions sur rue devront être implantées par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées à une distance supérieure ou égale à 7 mètres sauf indications différentes portées au Plan d'Aménagement de Zone (respect des zones de plantations obligatoires, respect des zones non aedificandi).

CAS PARTICULIERS :

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées :

- en fonction du caractère de la voie, des nuisances de bruit prévisibles et des liens entre cet usage et la voie

- pour respecter un boisement existant, tenir compte d'une nivellation ou du caractère de la voie

- à l'angle de deux voies des implantations différentes pourront être imposées pour des raisons de sécurité.

2 - RÉSEAUX DIVERS

2.1 - Lignes de transport d'énergie électrique

A l'intérieur des couloirs des lignes électriques figurées au document graphique "plan des servitudes" les projets de construction, surélévation ou modification seront soumis à EDF pour vérifier qu'ils sont conformes avec les dispositions de sécurité. La hauteur maximale des constructions définie à l'article 10 pourra être limitée à la demande d'EDF.

2. 2 - Conduites principales de transport de gaz

2.2.1 - Zone non constructible Les constructions d'immeubles et d'ouvrages de toute nature seront interdites sur une bande d'une largeur totale de 6 mètres située à 3 mètres de part et d'autre de la canalisation mentionnée au plan des servitudes.

2.2.2 - Zone de protection

L'exécution de tous travaux publics ou privés, sur la bande s'étendant de 3 à 30 mètres de chaque côté de la canalisation, soit 27 mètres de largeur, et susceptible de porter atteinte à la canalisation est subordonnée à un avis préalable adressé à Monsieur le Chef du groupe gazier de Bretagne.

ARTICLE ZA-7 - IMPLANTATIONS CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La construction sur limite séparative pourra être autorisée sous réserve de réalisation des murs coupe-feu appropriés.

Dans le cas où la construction ne jouxte pas les limites séparatives la distance horizontale de la façade ou du pignon d'un bâtiment au point le plus proche de la limite de parcelle doit être au moins égale à 5 m.

CAS PARTICULIER :

Dans les zones ZA1 et ZA3 des règles plus restrictives pourront être imposées au moment de l'instruction des différentes autorisations relatives à l'utilisation des sols.

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

1. Entre deux constructions non jointives, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, doit toujours être ménagé un espace suffisant pour permettre :

- l'entretien facile du sol et des constructions
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cet espace ne pourra être inférieur à 5 mètres pour les bâtiments industriels.

2. Si elles possèdent des façades percées de baies, éclairant des pièces d'habitations principales, les constructions en vis à vis doivent être implantées de manière qu'aucune partie de l'immeuble ne soit vue au-dessus d'un plan horizontal sous un angle supérieur de 45° à partir de l'appui de ces baies.

Dans ce cas, les façades percées de baies doivent être implantées à 5 mètres minimum de la construction en vis à vis.

CAS PARTICULIERS :

D'autres règles peuvent être prescrites pour des projets présentant un intérêt architectural, technique ou urbanistique démontré, notamment dans le cadre d'opération d'ensemble.

ARTICLE ZA-9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature doit être compatible avec les prescriptions des articles ZA-12 et ZA-13

La surface maximale construite au sol devra satisfaire aux conditions suivantes :

	ZA1	ZA2	ZA3
Pourcentage d'emprise au sol	30 %	50 %	60 %

ARTICLE ZA-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Hauteur par rapport à la largeur des voies

1.1 - La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points, sauf pour les voies en pente, ainsi qu'il est précisé ci-après, les marges de reculement existant en bordure de l'alignement opposé n'entrent pas en ligne de compte dans ce calcul.

Au-delà de cette hauteur maximale, les toitures devront s'inscrire dans un plan à 45° sauf pour les lucarnes, cheminées et saillies traditionnelles.

1.2 - Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 18 mètres et la cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.

1.3 - Tout bâtiment situé à l'angle de voies de largeurs inégales, qu'elles soient de niveau ou en déclivité, peut être élevé sur la voie la plus étroite jusqu'à la hauteur fixée pour la plus large sur une profondeur de 10 mètres à partir de l'angle du bâtiment.

D'autres règles pourront être appliquées pour des raisons d'ordre technique ou architectural, notamment lorsque les constructions voisines ou en vis-à-vis ne respectent pas cette règle.

2. - HAUTEUR MAXIMALE

A l'intérieur des limites précisées ci-dessus les constructions ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes :

SECTEUR	ZA1	ZA2	ZA3
Nombre d'étages droits	R + 3	R + 2	R + 2
Hauteur maximale droite	12m	10 m	10 m
Hauteur maximale au faîtage	17 m	15 m	15 m

Cette hauteur maximale ne s'applique pas aux installations telles que cheminées, grues... dans le secteur ZA2.

De même, des exceptions aux limites de hauteur fixées au paragraphe 3 du présent article peuvent être accordées pour des bâtiments d'usage industriel ou de service dont la hauteur est imposée par destination (silos, etc...) dans le secteur ZA2.

Dans les secteurs ZA1 et ZA3 toute construction élevée au-delà de la hauteur maximale droite devra s'inscrire dans le volume enveloppé défini par les pans à 45° et ce dans la limite d'un seul étage. Cette disposition ne s'applique pas aux murs pignons, ni aux lucarnes, dans la mesure où leur longueur ne dépasse pas la moitié (1/2) de la façade, cheminées et saillies telles que les corniches.

ARTICLE ZA-11 - ASPECT EXTÉRIEUR - CLÔTURES

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 urbanistiques et architecturales annexées au présent règlement du PAZ.

2. Constructions légères

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

3. Clôtures sur voies - marges de recul et limites latérales

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

- En bordure de la voirie primaire et secondaire de la ZAC, les clôtures seront réalisées à l'alignement en haies végétales doublées ou non d'un grillage rigide sur support métallique teinte verte ou blanche, d'une hauteur maximum de 2 mètres.

- En bordure des voiries tertiaires de la ZAC les clôtures seront constituées à l'alignement, soit d'une haie végétale, soit d'un muret bahut en moellons ou agglomérés en enduit gratté d'une hauteur maximum d'1 mètre, soit d'un grillage rigide sur support métallique d'une teinte verte ou blanche, d'une hauteur maximum de 2 mètres.

- En limite séparative, les clôtures seront constituées d'un grillage doublé d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Pour les terrains situés en bordure des hameaux existants des précautions particulières devront être prises en compte quant à la qualité paysagère des clôtures. Les limites des parcelles pourront être marquées par des haies ou talus plantés.

- En limite de zone agricole une simple clôture constituée de fil de fer sur piquets bois ou d'acier doublée d'une haie pourra suffire.

- D'autres solutions pourront être acceptées si elles s'avèrent nécessaires pour des raisons de sécurité.

ARTICLE ZA-12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, le nombre de places à réaliser sera apprécié de la façon suivante :

1. Construction des locaux à usage industriel, artisanal ou de dépôt

Une place de stationnement par 60 m² de la surface hors oeuvre nette 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 oeuvre nette, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 100 m².

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transports, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires de façon que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules soient assurées en dehors des voies publiques et sans manoeuvre sur celle-ci.

2. Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics)

Une place de stationnement par tranche de 40 m² de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'immeuble, plus une place banalisée par tranche de 150 m² de plancher hors oeuvre net.

3. Pour les établissements de services et de commerces

3.1 - Commerces de gros et commerces d'usine

Pour les commerces d'au moins 100 m² de surface de plancher hors oeuvre nette à usage commercial (vente et réserves) une place pour 100 m² de surface de plancher hors oeuvre nette à usage commercial au-delà de 100 m².

3.2 - Commerces courants

Une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

3.3 - Cliniques - Hôpitaux

Le nombre de places sera en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Le nombre sera apprécié sur la base d'une place pour deux lits.

3.4 - Hôtels et restaurants

Hôtels : Une place de stationnement pour deux chambres plus une place par tranche de 150 m² de plancher hors oeuvre nette.

Restaurants : Une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant avec franchise de 100 m² de surface hors oeuvre nette.

(pour les hôtels restaurants, ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs).

Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

4. Pour les constructions destinées à d'autres usages (salles de réunions et spectacles)

Le nombre de place doit être en rapport avec le fonctionnement de l'établissement. Il sera apprécié sur la base d'une place pour 10 personnes accueillies.

5. Modalités d'application et cas particuliers

Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement, qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient été calculés avec les normes ci-dessus.

D'autres règles pourront être appliquées lorsque le constructeur apportera la preuve que la densité d'occupation des locaux ne justifie pas de telles réservations, sans que celles-ci soient inférieures à une place par 200 m² de surface de planchers hors oeuvre nette.

Le stationnement sur les voies publiques ne sera pas pris en compte pour le calcul des besoins de stationnement.

ARTICLE ZA 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, PUBLICITÉ

1) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-I et suivants du Code de l'Urbanisme

2) Les constructeurs ou la Ville devront réaliser des espaces verts plantés dont la surface minimale sera par rapport à la surface de la parcelle cédée

ZA1	ZA2	ZA3
30 %	15 %	10 %

Les zones vertes réalisées par la Ville au droit de la parcelle cédée sont prises en compte dans la surface des espaces verts à réaliser.

Les surfaces non construites devront être plantées d'un arbre haute tige par 100 m² de terrain.

Les marges de recul de 5 mètres à 10 mètres par rapport à l'alignement, devront être traitées en espaces verts boisés pour 60 % au moins de leur surface.

3) Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m². En outre, lorsque leur surface excédera 2 000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives, afin tout à la fois d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

4) Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux devront être masquées par un écran de verdure.

5) La constitution d'un écran végétal de 5m, 10 m ou 15 m sera imposée sur les espaces verts à créer figurant au Plan d'Aménagement de Zone et indiqués "zone de plantations à créer".

6) Les plantations devront être terminées avant la délivrance du certificat de conformité.

7) La publicité par affiches, panneaux réclames ou dispositifs quelconques est interdite sur le territoire de la ZAC de la Maison Neuve - Saint-Étienne.

8) Tout mobilier urbain, enseignes, seront soumis à approbation préalable conformément au règlement de publicité.

ARTICLE ZA-14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1 – Les valeurs maximales du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) théorique affectées aux zones ZA1, ZA2 et ZA3 sont les suivantes :

Secteurs	ZA1	ZA2	ZA3
COS	0,5	0,6	0,5

La surface hors œuvre nette maximum globale autorisée pour la zone ZA1 est de 14 000 m².

La surface hors œuvre nette maximum globale autorisée pour la zone ZA2 est de 62 700 m².

La surface hors œuvre nette maximum globale autorisée pour la zone ZA3 est de 24 000 m².

La gestion globale de la SHON des trois zones restera assurée par la Ville de Saint-Malo au moment de la vente de chacun des lots. La Ville se réserve la possibilité de reporter la SHON globale au moment de la vente.

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Zone ZD

Secteurs ZD

Secteurs réservés aux espaces plantés et aux lieux de promenade à vocation publique.
Création d'une voirie publique secondaire.

Caractère de la zone ZD

Cette zone est réservée aux espaces plantés, aux lieux de promenade.

SECTION 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE ZD-1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Les constructions de toute nature sauf celles prévues à l'article 2
2. Les lotissements
3. Les établissements industriels et de dépôts.
4. Les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme :
 - aires de stationnement, dépôts de véhicules
 - affouillements, exhaussements de sols
5. Les carrières
6. Les défrichements et abattages d'arbres (dans les espaces boisés classés)
7. Le camping et le stationnement de caravanes

ARTICLE ZD-2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES

CONDITIONS SPÉCIALES

Seuls les abris et édifices publics et de services pourront être édifiés.

SECTION 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE ZD-3 - DESSERTE PAR LES VOIES ET ACCÈS

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

ARTICLE ZD-4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RÉSEAUX DIVERS

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

ARTICLES ZD-5 à ZD-12

NÉANT

ARTICLE ZD-13 - ESPACES VERTS, PLANTATIONS, MOBILIER URBAIN

Tout abattage et destruction d'arbres sains est interdit, sauf pour l'aménagement des ouvrages d'assainissement et l'aménagement des bassins de retenue.

Les espaces libres, plantés ou minéraux devront faire l'objet d'un projet détaillé. L'aménagement des espaces extérieurs proposé devra s'harmoniser avec les espaces verts collectifs et la voirie publique tels qu'ils sont décrits au dossier de recommandations.

Les projets proposés présenteront notamment :

- la nature des revêtements proposés
- la répartition et les essences des végétaux.

Tout mobilier urbain, signalisation et éclairage public devront être du type agréé par l'aménageur en vue de l'harmonisation de ces équipements sur l'ensemble de la zone.

La publicité par affiches, panneaux réclames ou dispositifs quelconques est interdite sur le territoire de la ZAC. Des autorisations particulières pourront être accordées exceptionnellement et seront subordonnées à des conditions spéciales de durée, d'emplacement et de disposition.

SECTION 3 - Possibilités d'occupation du sol

ARTICLE ZD-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NÉANT

III - TERRAINS CLASSÉS

TERRAINS CLASSÉS

Voir dispositions réglementaires des zones "E.B.C." du règlement du P.L.U.