

**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**  
**3-8**

SECTEUR DE PLAN MASSE

**RENE CASSIN**

approuvé le **18/01/2001**

**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 secteur de Plan de Masse en zones

- Le territoire couvert par le secteur de plan masse est composé de zones urbaines.

# **I - DISPOSITIONS APPLICABLES**

## **AUX ZONES URBAINES**

### **I – 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZA**

#### **- Caractère de la zone ZA**

La zone ZA correspond à une zone d'activité de type bureaux, tertiaire, services, dans laquelle des précautions particulières devront être prises quant à la qualité architecturale.

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

### ***ARTICLE ZA-1 – Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdits***

1 – Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article ZA 2

2 – Les lotissements à usage d'habitation

3 – Les terrains de camping et de stationnement des caravanes

4 – 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
- Emanation
- Action corrosive ou oxydants
- Bruits, vibrations
- Fumées, vapeurs nocives
- Poussières
- Danger d'explosion ou d'incendie
- Altération des eaux
- Dangers pour la santé

### ***ARTICLE ZA 2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à 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 compatibles avec le caractère de la zone (foyers, restaurants, hôtel, commerces...)

3 – Tout projet de construction neuve destinés à l'habitation, situé à l'intérieur de la zone de nuisance sonore définie au plan, sera soumis aux dispositions des nouvelles règles relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

### 3 – SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

#### Article ZA3 – Desserte par les voies

Voir article UM3 du règlement du P.L.U.

#### ARTICLE ZA4 – Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

Voir article UM4 du règlement du P.L.U.

#### ARTICLE ZA5 – Surface et forme des parcelles

Néant

#### ARTICLE ZR6 – Implantation des constructions par rapport aux voies emprises publiques et réseaux divers

#### ARTICLE ZA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies - emprises publiques et réseaux divers

##### Voies routières et parkings

Les constructions pourront être implantées à l'alignement du domaine public, sauf indications différentes portées au plan d'aménagement de zone (respect des zones non aedificandi et ordonnancement des façades).

#### Article ZA 7 – Implantations constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelles

La construction sur limite séparative est autorisée sous réserve de réalisation des murs coupe-feu appropriés si la propriété immédiatement mitoyenne au droit de cette limite est constructible.

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 trois mètres.

## **ZA 8 – Implantations 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 aménagé un espace suffisant pour permettre :

**Article** - l'entretien facile du sol et des constructions

- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie

2 – Si elles possèdent des façades percées de baies éclairant des pièces d'habitation 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 cinq 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**

Néant

## **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	ZA
Nombre d'étages droits	R + 4
Hauteur maximale droite	13 mètres
Hauteur maximale au faitage	16,50 mètres

Cette hauteur maximale ne s'applique pas aux installations telles que cheminées, grues... 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 étage. Cette disposition ne s'applique pas aux murs pignons ni aux lucarnes dans la mesure où leur longueur ne dépasse pas la moitié de la façade, cheminée et saillies tels que corniches

## **Article ZA 11 – Aspect extérieur - Clôtures**

### **1 – Construction principales et annexes**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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.

### **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**

Si elles sont réalisées, les clôtures seront d'un style simple et constituée de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

## **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 :

Une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.

### **4 – 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre 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 installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux devront être masquées par un écran de verdure.

**2** – Il est rappelé que la publicité par affiches, panneaux réclames ou dispositifs quelconques est interdite sur le territoire de la ZAC René Cassin – Madeleine en application du règlement actuel de publicité.

**3** – Tout mobilier urbain, seront soumis à approbation préalable conformément au règlement de publicité

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

La valeur maximale du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) théorique affecté à la zone ZA :

SECTEUR	ZA
COS	2

La surface hors œuvre nette maximum globale autorisée pour la zone ZA est de 2 630 m<sup>2</sup>.

#### **Article ZA 15 – Dépassement du coefficient d'occupation des sols**

Néant



## **I – 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZB**

### - Caractère de la zone ZB

La zone ZB correspond à une zone d'activité de type commerciale ou tertiaire dans laquelle des précautions particulières devront être prises quant à la qualité architecturale.

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

#### **ARTICLE ZB-1 – Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**

- 1 – Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article ZB 2
- 2 – Les lotissements à usage d'habitation
- 3 – Les terrains de camping et de stationnement des caravanes
- 4 – 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
- Emanation
- Action corrosive ou oxydants
- Bruits, vibrations
- Fumées, vapeurs nocives
- Poussières
- Danger d'explosion ou d'incendie
- Altération des eaux
- Dangers pour la santé

#### **ARTICLE ZB 2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à 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 – Tout projet de construction neuve destinés à l'habitation, situé à l'intérieur de la zone de nuisance sonore définie au plan, sera soumis aux dispositions des nouvelles règles relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- 3 – Les commerces soumis ou non à l'autorisation de la CDEC.
- 4 – Les bâtiments à vocation tertiaire (bureaux etc...).

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

### **ARTICLE ZB 3 – Desserte par les voies**

Voir article UM3 du règlement du P.L.U.

### **ARTICLE ZB 4 – Desserte en eau – Assainissement et réseaux divers**

Voir article UM4 du règlement du P.L.U.

### **ARTICLE ZB 5 – Surface et forme des parcelles**

Néant

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

#### Voies routières et parkings

Les constructions pourront être implantées à l'alignement du domaine public, sauf indications différentes portées au plan d'aménagement de zone (respect des zones non aedificandi et ordonnancement des façades).

### **Article ZB 7 – Implantations constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelles**

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 trois mètres.

## **Article ZB 8 – Implantations 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 aménagé 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

2 – Si elles possèdent des façades percées de baies éclairant des pièces d'habitation 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 cinq 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 ZB 9 – Emprise au sol**

Néant

## **Article ZB 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	ZB
Nombre d'étages droits	R + 1
Hauteur maximale droite	6 mètres
Hauteur maximale au faitage	8 mètres

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

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 étage. Cette disposition ne s'applique pas aux murs pignons ni aux lucarnes dans la mesure où leur longueur ne dépasse pas la moitié de la façade, cheminée et saillies tels que corniches.

### Article ZB 11 – Aspect extérieur - Clôtures

#### 1 – Construction principales et annexes

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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.

## **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**

Si elles sont réalisées, les clôtures seront d'un style simple et constituée de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

## **Article ZB 12 – Stationnement des véhicules**

### **1 – Pour les constructions à usage principal de commerce de détail autre que restauration**

Pour les constructions à usage principal de commerce de détail, autre que restauration, il n'est pas prévu de stationnement.

### **2 – Autres constructions**

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 :

Une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.

### **3 – 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

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

#### **Article ZB 13 – Espaces libres, plantations, publicité**

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

2 – La publicité par affiches, panneaux réclames ou dispositifs quelconques est interdite sur le territoire de la ZAC René Cassin – Madeleine

3 – Tout mobilier urbain, seront soumis à approbation préalable conformément au règlement de publicité

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

La valeur maximale du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) théorique affecté à la zone ZB :

SECTEUR	ZB
COS	0,8

La surface hors œuvre nette maximum globale autorisée pour la zone ZB est de 726,40 m<sup>2</sup>.

### **I – 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZC**

#### - Caractère de la zone C

La Zone ZC est composé de terrains qui sont laissés à la libre disposition de leur propriétaire, le secteur ZC est destiné à un usage d'activité d'hôtels, restaurants...

Toute construction nouvelle sera soumise à une participation représentative des coûts des travaux primaires et tertiaires réalisés sur la ZAC et reportés au bilan du programme d'aménagement d'ensemble.

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

### **ARTICLE ZC-1 – Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**

- 1 – Les constructions nouvelles de toute nature sauf celles prévues à l'article ZC 2
- 2 – Les lotissements
- 3 – Les établissements industriels et de dépôts
- 4 – Les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 b et c du Code de l'Urbanisme
  - affouillements et exhaussements de sols
- 5 – Les défrichements et abattages d'arbres
- 6 – Le camping et le stationnement des caravanes

### **ARTICLE ZC 2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales**

Sous réserve qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage, 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 existants.
- 2 – Les constructions et activités compatibles avec le caractère de la zone (foyers, restaurants, hôtels...)
- 3 – Tout projet de construction neuve destinés à l'habitation, situé à l'intérieur de la zone de nuisance sonore définie au plan, sera soumis aux dispositions des nouvelles règles relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

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

### **ARTICLE ZC 3 – Desserte par les voies**

Voir article UM3 du règlement du P.L.U.

## **ARTICLE ZC 5 – Surface et forme des parcelles**

Néant

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

### Voies routières et parkings

Les constructions seront implantées en respect des zones non aedificandi et le principe d'ordonnancement des façades mentionné au plan d'aménagement de zone.

## **Article ZC 7 – Implantations constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelles**

La construction sur limite séparative est autorisée sous réserve de réalisation des murs coupe-feu appropriés si la propriété immédiatement mitoyenne au droit de cette limite est constructible.

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 trois mètres.

## **Article ZC 8 – Implantations 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 aménagé 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

2 – Si elles possèdent des façades percées de baies éclairant des pièces d'habitation 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 cinq 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 ZC 9 – Emprise au sol**

Néant

#### **Article ZC 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	ZC
Nombre d'étages droits	R + 4
Hauteur maximale droite	13 mètres
Hauteur maximale au faitage	16,50 mètres

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 étage. Cette disposition ne s'applique pas aux murs pignons ni aux lucarnes dans la mesure où leur longueur ne dépasse pas la moitié de la façade, cheminée et saillies tels que corniches.

### Article ZC 11 – Aspect extérieur - Clôtures

#### 1 – Construction principales et annexes

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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.

#### 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**

Si elles sont réalisées, les clôtures seront d'un style simple et constituée de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

#### **Article ZC 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 :

Hôtels - Une place de stationnement pour deux chambres plus une place par tranche de 150 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette.

Restaurants – Une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant avec franchise de 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre 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.

Autres constructions : une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette

### **2 – Modalités d'application**

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 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

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

#### **Article ZC 13 – Espaces libres, plantations, publicité**

**1** – Les constructeurs devront réaliser des espaces boisés comme mentionné au plan d'aménagement de zone

**2** – Les espaces libres, plantes ou minéraux y compris la voirie de desserte et les parkings à l'air libre, devront faire l'objet d'un projet détaillé. L'aménagement des espaces extérieurs proposé devra s'harmoniser avec les espaces verts publics et la voirie publique, prévus au plan de masse. Les projets proposés présenteront notamment :

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

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

**4** – Il est rappelé que la publicité par affiches, panneaux réclames ou dispositifs quelconques est interdite sur le territoire de la ZAC René Cassin – Madeleine

**5** – Tout mobilier urbain, seront soumis à approbation préalable conformément au règlement de publicité

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

La valeur maximale du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) théorique affecté à la zone ZC :

SECTEUR	ZC
COS	0,8

La surface hors œuvre nette maximum globale autorisée pour la zone ZC est de 2 411 m<sup>2</sup>.

## I – 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZP : Espace de voirie

### - Caractère de la zone ZP

La zone ZP correspond aux emprises publiques destinées à recevoir de nouveaux équipements tels que parkings, la voie d'accès au parking ainsi qu'une future voie de désenclavement des parcelles 161 et 119 depuis la rue de la Saulaie.

Elle comprend quatre secteurs :

- un secteur ZP 1 de voirie existante conservée en espace public
- un secteur ZP 2 de voirie existante conservée et espace destiné de stationnement à créer
- un secteur ZP 3 de voirie tertiaire existante
- un secteur ZP 4 : espace zone non aedificandi

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

#### **ARTICLE ZP-1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits**

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

- 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 leurs destination, leur nature, leur importance, ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du quartier
- 3 – Les dépôts gênants au titre de la réglementation concernant les installations classées au regard du règlement départemental sanitaire.

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

Peuvent être autorisées, l'utilisation sous forme de concession du sol ou du sous-sol des voies afin de créer :

- des aires de stationnement
- des équipements publics en ZP 1 et ZP 2.
- des espaces verts collectifs

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

**ARTICLE ZP 3 – Desserte par les voies**

Voir article UM3 du règlement du P.L.U.

**ARTICLE ZP 4 – Desserte en eau – Assainissement et réseaux divers**

Voir article UM4 du règlement du P.L.U.

**ARTICLE ZP 5 – Surface et forme des parcelles**

Néant

**ARTICLE ZA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies - emprises publiques et réseaux divers**

Néant

**Article ZP 7 – Implantations constructions par rapport aux limites séparatives**

Néant

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

Néant

**Article ZP 9 – Emprise au sol**

Néant

**Article ZP 10.1 – Hauteur des constructions par rapport à la largeur des voies**

Néant

#### Article ZP 10.2 – Hauteurs Maximales

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

SECTEUR	ZP1 – ZP2	ZP3 – ZP 4
Nombre d'étages droits	1	0
Hauteur maximale droite	4,00	0
Hauteur maximale au faitage	6,00	0

Ces dispositions ne s'appliquent pas au mobilier urbain ou ouvrages exceptionnels.

#### Article ZP 11 – Aspect extérieur - Clôtures

Néant

#### Article ZP 12 – Stationnement des véhicules

Néant

#### Article ZP 13 – Espaces libres et plantations

Néant

#### Section 3 : Possibilité 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

:

SECTEURS	ZP1 – ZP 2	ZP3 – ZP 4
----------	------------	------------

--

COS	0,050	0
-----	-------	---

**Article ZP 15 – Dépassement du coefficient d'occupation des sols**

Néant

## **II – TERRAINS CLASSES**

### **TERRAINS CLASSES**

Les espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer figurent au plan d'aménagement de zone en terrains classés.

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