

**SAINT-MALO**

**DIRECTION ARCHITECTURE  
URBANISME & FONCIER**

**Dossier n°:  
671 P12**

# ville de Saint-Malo

département d'Ille et Vilaine



## plan local d'urbanisme

**2ème Mise à jour**



**Règlement du secteur  
de plan masse des Mottais UM9  
Ajout des règlements zones AUe et IAUAc**

**DOSSIER APPROUVE PAR LE CONSEIL MUNICIPAL  
DU 19 OCTOBRE 2007**

**Direction  
Architecture  
Urbanisme &  
Foncier**

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

**2ème Mise à jour du PLU du 14 décembre 2007**

N.REF. : D.A.U.F./16.24.505

N° DOSSIER :

REGLEMENT DE LA ZONE UM 9

Zone d'Aménagement Concerté des Mottais

## DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR DE PLAN DE MASSE

### I) - Dispositions applicables aux zones urbaines

#### I - 1) Zone ZA

- La zone ZAa (secteurs ZAa1, ZAa2 et ZAa3) correspond à une zone d'activités pour grandes entreprises à vocation industrielle, au sens traditionnel du terme. Les services y sont autorisés.
- la zone ZAb (secteurs ZAb1 et ZAb2) correspond à un zone d'activités diversifiées et artisanales au sens traditionnel du terme. Les services y sont autorisés.
- la zone ZAc (secteurs ZAc1 et ZAc2) correspond à une zone d'activités pour entreprises secondaires ou tertiaires de qualité. Des précautions particulières devront être prises quant aux risques de nuisances et quant à la qualité architecturale et paysagère.

#### I - 2) Zone ZP

La zone ZP correspond aux emprises publiques de voirie primaire et d'espaces verts.

### II - Disposition applicables aux zones naturelles

#### II - 1) Zone NB

La zone NB correspond au secteur du hameau du Mottais desservies partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans lesquelles des constructions ont déjà été édifiées. Elle comprend la zone NBb liée au secteur de bâti existant et la zone NBba liée aux parcelles non bâties.

#### II - 2) Zone ZD

La zone ZD est réservée aux espaces plantés et à la réalisation d'un bassin de retenue d'eaux pluviales.

#### II - 3) Zone INAA

La zone INAA à règlement strict comprend les parties de la zone non cessibles immédiatement.

#### II - 4) Zone UAe

La zone UAe est une zone économique associant des établissements tertiaires à des plateformes logistiques et des industries non polluantes.

La zone UAe concerne le secteur nord de la Janais destiné à des établissements tertiaires, des plateformes logistiques et des établissements de production industrielle non classés et non polluants dans un environnement de qualité.

Le règlement de cette zone est celui de la zone UAe du P.L.U. en vigueur.

#### **II - 4) Zone IAUAc**

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, dans les conditions définies par le règlement de la zone UAc du P.L.U. en vigueur.

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

## **I - 1) DISPOSITIONS APPLICABLES A 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.

On distingue 3 grands types de zones d'activités :

- La zone ZAa (secteurs ZAa1, ZAa2 et ZAa3) correspond à une zone d'activités à vocation industrielle, au sens traditionnel du terme. Les services y sont autorisés.
- la zone ZAb (secteurs ZAb1 et ZAb2) correspond à un zone d'activités diversifiées et artisanales au sens traditionnel du terme. Les services y sont autorisés.
- la zone ZAc (secteurs ZAc1 et ZAc2) correspond à une zone d'activités pour entreprises secondaires ou tertiaires de qualité. Des précautions particulières devront être prises quant aux risques de nuisances et quant à la qualité architecturale et paysagère.

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

### ARTICLE ZA1 - 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 les zones ZAa, ZAb et ZAc riveraines des habitations, les activités dont les nuisances pourraient être incompatibles avec l'affectation dominante de la zone riveraine. 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. 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 - 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) ou de produits associés à une entreprise de travaux publics ou de transformation implantée sur la zone.

## **SECTION 2 - Conditions de l'occupation du sol**

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

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

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

Voir article UM4 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 500 m<sup>2</sup>.

2 - Les parcelles nouvelles, créées après division ne pourront avoir de surface inférieure à 500 m<sup>2</sup>

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 ZAC.

## **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 conformément aux indications portées au plan des "contraintes urbanistiques, architecturales et paysagères".

### 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.

Cette disposition sera caduque en cas de dépose de la dite ligne EDF.

#### 2.2 – Canalisations

Tout projet de construction sur une parcelle traversée par une canalisation d'assainissement devra être soumis à l'avis de la Direction des Infrastructures Urbaines de la Ville de Saint-Malo.

## **ARTICLE ZA-7 - IMPLANTATIONS CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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.

## **ARTICLE ZA-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 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 :

	ZAa	ZAb	ZAc
Pourcentage d'emprise au sol	50 %	50 %	40 %

### **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	ZAa1	ZAa2	ZAa3	<b>ZA b1</b>	ZAb2	ZAc1	ZAc2
<b>Nombre d'étages droits</b>	R + 2	R + 2	R + 1	R + 2	R + 2	R + 2	R + 1
<b>Hauteur maximale droite</b>	8 m	10 m	6 m	8 m	10 m	8 m	6 m
<b>Hauteur maximale au faîtage</b>	12 m	14 m	10 m	12 m	14 m	12 m	10 m

Cette hauteur maximale ne s'applique pas aux installations telles que cheminées, grues... dans les secteurs ZAa2 et ZAb2.

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 les secteurs ZAa2 et ZAb2.

Dans les autres secteurs, 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.

En complément des hauteurs mentionnées ci-dessus, le plan de zonage précise les cotes NGF à ne pas dépasser.

## **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 secteur de Plan Masse.

### **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 du secteur, 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 du secteur 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.

- 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 ou artisanal**

Une place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de la surface hors oeuvre nette, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 100 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'immeuble, plus une place banalisée par tranche de 150 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette à usage commercial (vente et réserves) une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette à usage commercial au-delà de 100 m<sup>2</sup>.

#### 3.2 - Hôtels et restaurants

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

## SECTION 3 - Possibilités d'occupation du sol

### ARTICLE ZA 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, PUBLICITÉ

- 1) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 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

ZAa	ZAb	Zac
20 %	20 %	30 %

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 m<sup>2</sup> de terrain.

Les marges de recul par rapport à l'alignement devront être traitées en espaces verts plantés pour 50 % au moins de leur surface.

3) Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. En outre, lorsque leur surface excédera 2 000 m<sup>2</sup>, 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 secteur de Plan Masse 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 du secteur des Mottais.

8) Tout mobilier urbain, enseignes, seront soumis à approbation préalable conformément au règlement de publicité de la Ville de Saint-Malo dont les dispositions applicables sont celles de la zone ZPR 1.

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

1 - Les valeurs maximales du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) indicative affectées aux zones ZAa, ZAb et ZAc sont les suivantes :

SECTEUR	<b>ZAa 1</b>	ZAa2	ZAa3	<b>ZA b1</b>	ZAb2	ZAc1	ZAc2
<b>COS.</b> (à titre indicatif)	0,5	0,6	0,4	0,5	0,6	0,5	0,4

Seule la surface hors oeuvre nette maximum globale autorisée est à prendre en compte pour l'instruction des permis de construire, à savoir :

<sup>TM</sup> pour la zone ZAa1 : 3 400 m<sup>2</sup>,  
 ZAa2 : 16 620 m<sup>2</sup>  
 ZAa3 : 2 960 m<sup>2</sup>.

<sup>TM</sup> pour la zone ZAb1 : 17 650 m<sup>2</sup>  
 ZAb2 : 20 400 m<sup>2</sup>.

<sup>TM</sup> pour la zone ZAc1 : 30 600 m<sup>2</sup>  
 ZAc2 : 1 240 m<sup>2</sup>.

La gestion globale de la SHON des trois zones restera assurée par la Ville de Saint-Malo. En application de l'article L 311-6 du Code de l'urbanisme, le cahier des charges fixera pour chaque cession la surface hors oeuvre nette affectée à la parcelle cédée.

## **I – 2) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZP**

### **Caractère de la zone ZP**

Cette zone correspond aux emprises publiques de voirie primaire et d'espaces verts.

### **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, exhaussement 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 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales**

Peuvent être autorisés :

- des équipements publics,
- des espaces verts collectifs.



## **Section 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS**

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

Les constructions sur rue devront être implantés à l'alignement des voies à une distance supérieure ou égale à 5 mètres.

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

Compte tenu de la hauteur maximale limite, les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

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

Néant

### **Article ZP 9 – Emprise au sol**

La surface maximale construite au sol y compris les bâtiments annexes ne devra pas avoir une emprise au sol supérieure à 10 % de la surface du terrain utilisé pour le projet.

### **Article ZP 10 – Hauteur des constructions**

*- Hauteur par rapport à la largeur des voies*

Néant

*- Hauteur par rapport aux limites parcellaires*

Néant

*- Hauteurs maximales*

Les constructions ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes :

	ZP
Nombre d'étages droits	RDC
Hauteur maximale droite	3 m
Hauteur maximale au faitage	6 m

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

##### *- 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.

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

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.

Les constructions seront caractérisées principalement par :

- Le niveau du plancher bas des ouvrages ne pourra en aucun cas dépasser 0,60 m par rapport au terrain naturel.

- 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.

#### **- Constructions légères**

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

#### **-Clôtures sur voies et marges de recul**

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

Les clôtures devront être réalisées à l'alignement par un muret ou mur de pierres. Leur hauteur n'excédera pas 2 m.

En limite latérale, les clôtures seront réalisées par un mur ou un grillage doublé d'une haie végétale, leur hauteur n'excédera pas 2 m.

Les murs de pierre préexistants sur le terrain seront conservés dans leur hauteur initiale.

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

Néant

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

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

### **SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS**

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

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

	<b>ZP</b>
<b>COS</b>	0,10



# **IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## **IV – 1) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB**

### Caractère de la zone NB

La zone NB correspond au secteur du hameau du Mottais desservies partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans lesquelles des constructions ont déjà été édifiées. Elle comprend la zone NBb liée au secteur du bâti existant et la zone NBba liée aux parcelles non bâties.

^ Le règlement de la zone NBb est conforme à celui de la zone UBb du P.L.U.

Les constructeurs devront toutefois respecter les prescriptions urbanistiques et architecturales annexées au présent règlement du secteur du Plan de Masse.

^ Le règlement applicable à la zone NBba est conforme à celui de la zone NBb excepté les prescriptions particulières suivantes :

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

#### 1. Voies routières

En zone NBba, les constructions pourront être soit à l'alignement, soit à 5 m au moins de l'alignement des voies publiques ou privées.

D'autres implantations pourront être acceptées pour respecter un mur, un boisement existant, tenir compte d'une dénivellation ou du caractère de la voie.

### **ARTICLE NB-9 – EMPRISES AU SOL**

La surface maximale construite au sol y compris les bâtiments annexes sera de 5 % pour la zone NBba.

#### **ARTICLE NB-10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

En zone NBba, les constructions ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes :

Nombre d'étages droits	R + Combles
Hauteur maximale droite	5 m
Hauteur maximale au faitage	9 m

#### **ARTICLE NB-11 – ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

Outre les dispositions générales figurant au règlement de la zone NBb, Les constructeurs devront respecter les prescriptions urbanistiques et architecturales annexées au présent règlement du secteur du Plan de Masse.

#### **ARTICLE N.B. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

#### **ARTICLE N.B. 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

La valeur maximale du coefficient d'occupation des sols théoriques affectée à la zone NBba est de 0,10 jusqu'à 500 m<sup>2</sup> de terrain et de 0,05 au delà de 500 m<sup>2</sup> de terrain, objet de la demande de permis de construire.

## **II - 2) Zone ZD**

### **Caractère de la zone ZD**

Cette zone est réservée aux espaces plantés et à la réalisation d'un bassin de retenue d'eaux pluviales.

### **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 suivants :
5. Les carrières
6. 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 petits bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et de services d'intérêt général pourront être édifiés.

### **SECTION 2 - Conditions de l'occupation du sol**

#### **ARTICLE ZD-3 - DESSERTE PAR LES VOIES ET ACCÈS**

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

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

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

#### **ARTICLES ZD-5 à ZD-12**

NÉANT

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

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 éventuel 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 du secteur. 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



## **II – 3) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE INAA**

La zone INA comprend les parties de la zone naturelle non équipée où l'urbanisation est prévisible à long terme ou sous forme de ZAC. Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation sont interdites. Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans un programme d'aménagement urbain.

Pour ce qui concerne le secteur du Mottais, la zone INAA correspond à des emprises incluses dans le tracé de la nouvelle route départementale n°2 mais non incluses dans le projet d'aménagement de la zone d'activité.

Le règlement de cette zone est strictement conforme à celui des zones IIAUa du Plan Local d'Urbanisme

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

## **II – 4) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAe**

Le règlement de cette zone est strictement conforme à celui de la zone UAe du Plan Local d'Urbanisme

## **II – 5) DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAUAc**

Le règlement de cette zone est strictement conforme à celui de la zone IAUAc du Plan Local d'Urbanisme

### **III - TERRAINS CLASSÉS**

Les espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer figurent au secteur de Plan Masse.

Lorsqu'un terrain classé est en outre réservé pour usage public, mention de cette réserve est faite au secteur de Plan Masse.

Les dispositions réglementaires qui s'appliquent aux terrains boisés classés sont celles des zones "E.B.C" du règlement du Plan Local d'Urbanisme.