

**SAINT-MALO**

**D**IRECTION **A**RCHITECTURE  
**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**  
**3-4**

SECTEUR DE PLAN MASSE DE  
**LA VILLE JOUAN**  
approuvé le **30/03/1996**

**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**

### Caractéristiques de la zone

Le territoire couvert par le secteur de plan masse est divisé en trois types de zones.

Elles sont délimitées au plan conformément à la légende :

- les zones de constructibilité à vocation de commerces, de services, d'activités et de loisirs (Zone Z.A.)
- les zones d'équipements publics (zones ZP)
- les zones réservées aux espaces plantés de protection stricte (zones ZD).

## **CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA** **ZONE ZA : Zone de Construction**

### Caractère de la zone ZA

La zone ZA est une zone où doivent trouver place les projets qui constituent des éléments indissociables de la structure urbaine existante mais qui compte-tenu de leur importance ou des nécessités de desserte en voirie ne peuvent trouver place au sein du tissu urbain traditionnel.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

On distingue 4 grands types de zones :

- La zone ZA1 correspond à une zone d'accueil d'activités diversifiées telles que services, commerces, bureaux, laboratoires, activités secondaires ou tertiaires non polluantes, établissements de soins ou hospitaliers.
- Les zones ZA2 et ZA3 correspondent également à une zone d'activités diversifiées, mais elle est destinée prioritairement à l'implantation d'équipements liés au tourisme, à l'hôtellerie, aux loisirs ou à vocation culturelle. Sur ces deux secteurs seront privilégiées les implantations de projets ou d'équipements qui pourraient constituer un pôle d'intérêt général à l'échelle de l'agglomération.
- La zone ZA4 permet indifféremment l'extension des projets autorisés sur les zones ZA2 et ZA3 ou des activités diversifiées avec les mêmes contraintes que celles prévues en secteurs ZA1.

## SECTION 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation 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 les zones ZA1, ZA2, ZA3 et ZA4 les activités ou équipements 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

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

Sont 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 implantés sur la zone.
- 2 - Les constructions et activités compatibles avec le caractère de la zone (restaurants, hôtels, commerces, services...), activités tertiaires et secondaires non polluants, établissements hospitaliers de soins.
- 3 - Dans les zones ZA2, ZA3, ZA4 les activités et équipements correspondant à la vocation de la zone : équipements sportifs, de tourisme, hôtellerie, loisirs, équipements culturels, musée, parc animalier, aquarium...

- 4 - L'amélioration, l'extension ou la reconstruction du bâti existant.
- 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 - Les équipements ou installations soumis à déclaration ou à autorisation au regard des règlements relatifs aux établissements classés, sous réserve de répondre à la vocation de la zone.

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

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

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

### **Article ZA 4. Desserte par les réseaux**

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

### **ARTICLE ZA . 5 - SURFACE ET FORME DES TERRAINS**

1 - La construction neuve peut être soumise à l'établissement de plans d'aménagement concernant des ensembles fonciers cohérents de superficies suffisantes et pouvant s'intégrer à l'aménagement global du secteur. Sont considérées comme ensembles fonciers cohérents, les zones ZA1, ZA2, ZA3 ou ZA4.

2 - Les parcelles nouvelles, créées après division ne pourront avoir de surface inférieure à 2.000 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.

3 - 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.

## ARTICLE ZA. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES EMPRISES PUBLIQUES ET RÉSEAUX DIVERS

### 1. - VOIES ROUTIÈRES

Les implantations des constructions par rapport aux voies seront conformes aux dispositions du plan de masse dont les principales caractéristiques sont rappelées ci-après :

- Recul minimum de 15 mètres par rapport à la zone ZP 1
- Recul minimum de 15 mètres par rapport à la voie communale
- Recul minimum de 15 mètres et 5 mètres par rapport à la zone ZD2
- Recul minimum de 15 mètres par rapport à la voirie secondaire indiquée au plan de masse
- Recul minimum de 10 mètres, 15 mètres et 20 mètres par rapport aux voiries tertiaires indiquées au plan de masse
- Respect de la servitude de vue depuis la zone ZP1

Des saillies telles que balcons, escaliers, etc... pourront se développer au-delà des zones constructibles des constructions indiquées au plan de masse.

### REGLES ALTERNATIVES

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 mur, un boisement existant, tenir compte d'une nivellement ou du caractère de la voie
- à l'angle de deux voies des implantations différentes pourront être imposées pour des raisons de sécurité.

En cas de réalisation de voies tertiaires non indiquées sur le plan de masse, les constructions sur Rue devront être implantées par rapport à l'alignement de ces voies publiques ou privées à une distance supérieure ou égale à 5 mètres.

### 2. RÉSEAUX DIVERS

#### 2.1 Lignes de transport d'énergie électrique

A l'intérieur des couloirs des lignes électriques figurées au document graphique servitude, les projets de construction, surélévation ou modification seront soumis à E.D.F. 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'E.D.F.

## 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 de part et d'autre de la canalisation.

### 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 - Usine de Roche Maurice à NANTES

44.

## 2. 3 Canalisation d'assainissement

Tout projet de construction sur une parcelle traversée par une canalisation d'assainissement mentionnée au plan des servitudes devra être soumis à l'avis préalable des services techniques de la ville.

### ARTICLE ZA. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX 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.

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

### 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 recevant du public.

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.

3. 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.

L'article ZA.8 ne s'applique pas aux zones ZA.1 dans lesquelles des règles plus restrictives pourront être imposées.

#### ARTICLE ZA. 9 - EMPRISE AU SOL

##### 1) Implantation

Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des polygones de zones constructibles définies au plan de masse.

##### 2) Emprise maximum

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 :

	ZA.1	ZA.2	ZA.3	ZA.4
Pourcentage d'emprise au Sol	40%	40%	30%	40%

#### ARTICLE ZA. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

##### 1. - Hauteur par rapport à la largeur des voies tertiaires (non mentionnées au plan de masse)

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.1	ZA.2	ZA.3	ZA.4
Nombre d'étages droits	R + 1	R + 1	R + 2	R + 1
Hauteur maximale droite	8 m	8 m	12 m	8 m
Hauteur maximale au faitage	12 m	12 m	12 m	12 m

En secteur

Ces hauteurs sont indiquées au plan de masse,

Cette hauteur maximale ne s'applique pas aux installations exceptionnelles telles que cheminées, antennes, signalétique ... dans les secteurs ZA.1, ZA.2 et ZA.3.

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

Des hauteurs inférieures pourront être imposées dans le secteur ZA.1 proche du lotissement de la Baronnie, pour assurer une meilleure intégration avec l'environnement naturel ou bâti existant.

Dans les secteurs ZA.1, ZA.2 et ZA.4 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.

Dans la limite de hauteur au paragraphe 2 du présent article, une tolérance de 10% est admise lorsque la hauteur, calculée comme il est indiqué aux paragraphes 1 et 2, ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages à partir du terrain naturel avant toute exécution de sous-sol ou de travaux de remblaiement.



## ARTICLE Z.A. 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.

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elle 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 qualité 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 par :

- l'inexistence des sous-sols surélevés par rapport au terrain naturel, sauf dispositions architecturales appropriées.
- La forme des bâtiments et les matériaux employés devront permettre de réaliser une unité architecturale.

### 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 des voiries secondaires et tertiaires du Secteur de Plan de Masse ainsi qu'en limite de la zone ZP, , les clôtures seront réalisées à l'alignement soit en haies végétales, soit d'un muret bahut en moellons d'une hauteur maximum d'1 mètre, soit d'un grillage rigide à panneau sur support métallique teinte verte ou blanche, d'une hauteur maximum de 2 mètres.

- Dans la mesure où les projets le permettent, les murs existants de clôture seront maintenus et restaurés.

- 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 de la voie communale, des précautions particulières devront être prises en compte quant à la qualité paysagère des clôtures.

## ARTICLE Z.A. 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 d'activités secondaires, laboratoires, artisanat.

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 à construire doit être inférieure à un emploi par 25 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.

### 2. Pour les constructions à usage de bureaux

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 commerciaux

#### 3.1 Commerces courants

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 40 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

##### 4.1. Les hôpitaux et les cliniques :

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'une place pour 2 lits.

##### 4.2. Salles de réunions et spectacles, cultes, etc... :

Le nombre de places doit être en rapport avec le fonctionnement de l'établissement. Il sera apprécié sur la base d'une place pour 5 personnes accueillies.

##### 4.3. Musée, parc animalier, aquarium, etc... :

Le nombre de places doit être en rapport avec le fonctionnement de l'établissement. Il sera apprécié sur la base d'une place pour 5 personnes accueillies.

#### 5. 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 planchers hors oeuvre nette.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Les futurs projets de permis de construire seront instruits avec la plus grande attention afin de respecter rigoureusement l'application stricte des règles de stationnement. Ceci afin de ne pas réduire l'offre existante aujourd'hui en stationnement et de satisfaire aux nouveaux besoins des constructions tant en ce qui concerne les places offertes sur le domaine privé que sur le domaine public.

## ARTICLE Z.A. 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, PUBLICITÉ

1) Les constructeurs devront réaliser des espaces verts plantés dont la surface minimale sera par rapport à la surface de la parcelle

ZA.1	ZA.2	ZA.3	ZA.4
30%	20%	20%	30%

Les surfaces non construites devront être plantées d'un arbre haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

Les marges de recul de 10 mètres par rapport à l'alignement des voiries secondaires et tertiaires devront être traitées en espaces verts boisés pour 50 % au moins de leur surface.

La marge de recul de 15 mètres par rapport à l'alignement de la voie tertiaire classée en espace boisé classé TC (Zone ZA.4) devra être traitée en espace vert pour la totalité de sa surface.

En cas d'unité foncière avec la zone ZD, les surfaces de 20 % d'espaces verts pourront être comptabilisées avec ceux réalisés en zone ZD.

2) 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.

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

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

5) La publicité par affiches, panneaux, réclames ou dispositifs quelconques est interdite à l'intérieur du périmètre du secteur de plan de masse de la Ville Jouan.

## SECTION 3 - Possibilité d'occupation du Sol

### ARTICLE Z.A. 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL (MODIFICATION)

1 - Les valeurs maximales du coefficient d'occupation des Sols (C.O.S.) théorique maximum affectées aux zones ZA.1, ZA.2, ZA.3 et ZA.4 sont les suivantes :

Secteurs	ZA1	ZA2	ZA3	ZA4
C.O.S.	0,5	0,4	0,4	0,35

La surface hors oeuvre nette maximum globale autorisée pour la zone ZA.1 est de 6 895 M<sup>2</sup>

La surface hors oeuvre nette maximum globale autorisée pour la zone ZA.2 est de 3 800 M<sup>2</sup>

La surface hors oeuvre nette maximum globale autorisée pour la zone ZA.3 est de 6 384 M<sup>2</sup>

La surface hors oeuvre nette maximum globale autorisée pour la zone ZA.4 est de 3 216,5 M<sup>2</sup>

## CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZP : Espace de voirie

### Caractère de la zone ZP

La zone Z.P. correspond aux équipements de voirie actuels (R.N. 137 et R.D. 168) et est destinée à recevoir de nouveaux équipements de voirie tels que le carrefour giratoire esquissé au plan d'occupation des sols approuvé en Mars 1991 ou une bretelle de liaison avec la R.D. 168. La zone est également destinée à recevoir des espaces verts publics en bordure de ces voiries.

Elle ne comprend qu'un seul secteur : La zone Z.P. 1

## **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 leur 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 des sols soumis à conditions spéciales**

Peuvent être autorisées dans le secteur ZP.1 l'utilisation sous forme de concession du sol ou du sous-sol des voies afin de créer :

- des aires de stationnement
- des équipements publics

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

**Article ZP.3 – Desserte par les voies publiques ou privées est accès aux voies ouvertes au public.**

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

**Article ZP 4 – Desserte par les réseaux**

Voir article UM 4 DU R7GLEMENT 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

Néant

Article ZP.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Néant

Article ZP.8 - Implantation des constructions non 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	ZP.1
Nombre étages droits	1
Hauteur maximale droite	4,00
Hauteur maximale au faîtage	6,00

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

Article ZP.11 - Aspect extérieur - clôtures

11.1 - construction principale et annexes

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur 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 bâti et devront présenter une harmonie de couleur, une unité et une vérité dans le choix des matériaux.

Les constructions seront caractérisées par :

Le niveau du plancher haut des ouvrages ne pourra en aucun cas dépasser 4,00 m par rapport au terrain naturel dans la zone ZP.1.

Des murs en pierre apparente, ou enduits (les enduits blancs n'étant acceptés que s'ils ont compatibles avec l'environnement des constructions voisines).

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

#### 11.2 - Constructions légères

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

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

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

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

Néant.

#### Article ZP.13 - Espaces libres et plantations

Les espaces non bâtis doivent être plantés.

Lors de la création de parking au sol, il sera exigé un arbre pour 4 places de stationnement.

Les espaces libres seront aménagés sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.



## 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 (C.O.S.) sont les suivantes :

	ZP.1
C.O.S.	0.050

Le C.O.S. de la zone ZP pourra être affecté aux secteurs ZA, sous réserve de la cession gratuite de l'emplacement réservé, conformément aux dispositions du règlement de la zone ZA et des dispositions du code de l'urbanisme.

## CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZD : Espace protégé à aménager

### Caractère de la zone ZD :

La zone ZD correspond aux secteurs réservés aux espaces plantés, aux lieux de promenade et de jeux et aux bassins de retenue. Elle est divisée en deux secteurs de protection :

- Le secteur ZD 1 réalisé le long de la R.D. 168, dans la partie basse du terrain et qui correspond à un espace vert qui permettra l'aménagement d'un bassin de retenue. Le secteur ZD 1 pourra constituer un espace privatif des entreprises privées après convention d'aménagement avec la Ville.

- Le secteur ZD 2 correspond à un espace vert et de jeux en bordure du lotissement du Tertre Verrine. Cet aménagement sera public et comprendra en particulier :

. La création d'un talus paysagé servant de talus antibruit entre la R.D. 168 et les équipements implantés en ZA.3 et ZA.4 par rapport au lotissement,

. La création d'aires de jeux destinées au public.

## 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 R442.2 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 (Sanitaires, terrains de boules couverts, abris, ouvrages techniques d'assainissement, etc...)

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

**Article ZP.3 – Desserte par les voies publiques ou privées est accès aux voies ouvertes au public.**

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

**Article ZP 4 – Desserte par les réseaux**

Voir article UM 4 DU R7GLEMENT DU P.L.U.

**Article 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 approuvé par la Ville de Saint-Malo. 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 la Ville de Saint-Malo 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 plan de masse. 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