

4ème modification simplifiée du **P.L.U**

**- SECTEUR DE LA MOINERIE -**

**Adaptation mineure du règlement**

plans de masse  
**règlement**<sub>(modifié)</sub>

secteur de plan masse

**LA MOINERIE**

approuvé le 8/11/1996





## Caractère de la zone

### **I - Dispositions applicables aux zones urbaines**

#### **I.1 - Zone ZA (Secteurs ZA.1 et ZA.2)**

- La zone ZA.1, correspond à une zone d'activités diversifiées industrielles, artisanales et dépôts dans laquelle des précautions particulières devront être prises quant aux risques de nuisances potentielles et à la qualité architecturale et paysagère.

Les services y sont autorisés

- la zone ZA.2 correspond à une zone industrielle et artisanale, au sens traditionnel du terme. Les services y sont autorisés.

#### **I.2 - Zone ZC**

Dans la zone ZC les terrains sont laissés à la disposition des propriétaires.

### **II - Disposition applicables aux zones naturelles**

#### **- Zone ZD**

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

### **III - Terrains classés**

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

## **I. 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Z.A.**

### **Caractère de la zone Z.A.**

La zone ZA est une zone où doivent trouver place les activités 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 ZA1, correspond à une zone d'activités diversifiées industrielles, artisanales et dépôts dans laquelle des précautions particulières devront être prises quant aux risques de nuisances potentielles et à la qualité architecturale et paysagère. Les services y sont autorisés.

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

- La zone ZA3, correspond à une zone d'activités diversifiées de type bureaux, tertiaires, services dans laquelle des précautions particulières devront être prises quant aux risques de nuisances potentielles et à la qualité architecturale et paysagère. Les services de santé (clinique) et les équipements publics ou d'intérêt collectif y sont autorisés.

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

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

1. Les constructions à usage d'habitation, sauf celles visées à l'article ZA2.
2. Les lotissements à usage d'habitation
3. Les terrains de camping et de stationnement des caravanes
4. Dans les espaces boisés classés, les défrichements sont interdits, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés en application des articles L 130.1 et R 130.14 du Code de l'urbanisme

5. Dans la zone ZA1 les activités dont les nuisances pourraient être incompatibles avec l'affectation dominante de la zone. Seront en particulier interdits certains types d'établissements, s'ils sont de nature à apporter des nuisances reconnues telles que :

- Odeurs
- Emanation
- 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 SPECIALES**

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 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 sportifs susceptibles de renforcer l'attractivité de la zone

4 - L'amélioration du confort des logements existants

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

6 - Les commerces, à condition qu'il s'agisse de commerces de gros non soumis à l'autorisation de la C.D.E.C. ou de commerces correspondant à la vente de détail de produits manufacturés sur la zone (vente de détail de la production).

7 - Dans la zone ZA1, les activités de commerce et réparation automobile.

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

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

---

Voir article UM ③ du règlement du PLU.

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

Voir article UM ④ du règlement du PLU.

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

1 - Une parcelle existante, non construite ne peut recevoir une construction si elle n'a pas une superficie supérieure à 1.000 m<sup>2</sup>.

2 - Les parcelles nouvelles, créées après division ne pourront avoir de surface inférieure à 1.000 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.

##### **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.

L'article ZA.5 ne s'applique pas aux zones ZA.1 dans lesquelles des règles plus restrictives pourront être imposées au moment de l'instruction des différentes autorisations relatives à l'utilisation des sols.

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

##### **1. - VOIES ROUTIERES**

Les constructions sur rue devront être implantées par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées à une distance supérieure ou égale à 10 mètres sauf indications différentes portées au Plan d'Aménagement de Zone.

##### **CAS PARTICULIERS :**

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

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

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

## 2. RESEAUX 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 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 mentionnée au plan des servitudes.

#### 2.2.2. Zone de protection

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

## **ARTICLE ZA. 7 - IMPLANTATION DES 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.

Dans la zone ZA.1 des règles plus restrictives pourront être imposées au moment de l'instruction des différentes autorisations relatives à l'utilisation des sols.

## ARTICLE ZA. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS JOINTIVES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 construction
- 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.

Dans la zone ZA.1 des règles plus restrictives pourront être imposées.

## 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 :

	ZA.1	ZA.2	ZA.3
Pourcentage d'emprise au sol	40 %	50 %	50 %

## ARTICLE Z.A. 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.1	ZA.2	ZA.3
Nombre d'étages droits	R + 1	R + 2	R + 3
Hauteur maximale droite	8 m	10 m	12 m
Hauteur maximale au faitage	13 m	15 m	17 m

Cette hauteur maximale ne s'applique pas aux installations telles que cheminées, grues... dans le secteur ZA.2.

De même, des exceptions aux limites de hauteur fixées au paragraphe 3 du présent article peuvent être accordées pour des bâtiments d'usage industriel ou de service dont la hauteur est imposée par destination (silos, etc...) dans le secteur ZA.2 et pour les bâtiments à usage de clinique dont la hauteur des niveaux est imposée pour des raisons techniques (fluide, plateau technique...).

Des hauteurs inférieures pourront être imposées dans le secteur ZA.1 proche des hameaux existants pour assurer une meilleure intégration avec l'environnement bâti existant.

Dans les secteurs ZA.1, ZA.2 et ZA.3 toute construction élevée au-delà de la hauteur maximale droite devra s'inscrire dans le volume enveloppé défini par les pans à 45° et ce dans la limite d'un seul étage. Cette disposition ne s'applique pas aux murs pignons, ni aux lucarnes, dans la mesure où leur longueur ne dépasse pas la moitié (1/2) de la façade, cheminées et saillies telles que les corniches.

## **ARTICLE Z.A. 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

### **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.

### **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 secondaire de la Z.A.C., 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 de voirie tertiaire de la Z.A.C. 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.

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

- En limite de zone agricole une simple clôture constituée de fil de fer sur piquets bois ou d'acier doublée d'une haie pourra suffire.
- D'autres solutions pourront être acceptées si elles s'avèrent nécessaires pour des raisons de sécurité.

## **ARTICLE Z.A. 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

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

Une place de stationnement par 60 M2 de la surface hors oeuvre nette de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 M2 de la surface hors oeuvre nette. Si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 M2.

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

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

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

Une place de stationnement par tranche de 40 M2 de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'immeuble, plus une place banalisée par tranche de 150 M2 de plancher hors oeuvre net.

### **3. Pour les établissements de services**

#### **3.1 Commerces de gros et commerces d'usine**

Pour les commerces d'au moins 100 M2 de surface de plancher hors oeuvre nette à usage commercial (vente et réserves) une place pour 100 M2 de surface de plancher hors oeuvre nette à usage commercial au-delà de 100 M2.

### 3.2 Hôtels et restaurants

Hôtels : Une place de stationnement pour deux chambres plus une place par tranche de 150 M2 de plancher hors oeuvre nette.

Restaurants : Une place de stationnement pour 10 M2 de salle de restaurant avec franchise de 100 M2 de surface hors oeuvre nette.

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

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

### 4. Pour les constructions destinées à d'autres usages

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

### 5. Modalités d'application et cas particuliers

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

D'autres règles pourront être appliquées lorsque le constructeur apportera la preuve que la densité d'occupation des locaux ne justifie pas de telles réservations, sans que celles-ci soient inférieures à une place par 200 M2 de surface de planchers hors oeuvre nette.

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

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

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

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

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

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 lige par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

Les marges de recul de 10 mètres par rapport à l'alignement, devront être traitées en espaces verts boisés 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 10 m ou 15 m sera imposée sur les espaces verts à créer figurant au Plan d'Aménagement de Zone et indiqués "zone de plantations à créer".

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

7) La publicité par affiches, panneaux réclames ou dispositifs quelconques est interdite sur le territoire de la Z.A.C. de la Moinerie.

#### ARTICLE Z.A. 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Secteurs	ZA.1	ZA.2	ZA.3
C.O.S.	0,4	0,6	0,6

La surface hors oeuvre nette maximum globale autorisée pour la zone ZA.1 est de 22 126 m<sup>2</sup>

La surface hors oeuvre nette maximum globale autorisée pour la zone ZA. 2 est de 52 320 m<sup>2</sup>.

La surface hors oeuvre nette maximum globale autorisée pour la zone ZA. 3 est de 12 000 m<sup>2</sup>.

La gestion globale de la S.H.O.N. des deux zones étant assurée par la Ville de Saint-Malo au moment de la vente de chacun des lots.

## **I. 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZC**

### **Caractère du secteur ZC**

Le secteur ZC est composé de terrains qui sont laissés à la libre disposition de leur propriétaire.

Le secteur ZC est constitué par des propriétés privées, situées dans les hameaux existants. Elles sont essentiellement destinées à l'usage d'habitation ou au maintien des exploitations agricoles.

Dans le cas de cessions de terrains et immeubles par leurs propriétaires actuels ou leurs ayants droits, en vue de programme d'habitation ou d'activité, toute construction nouvelle sera soumise à une participation représentative des coûts des travaux primaires, secondaires et tertiaires réalisés sur la Z.A.C.

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

#### **ARTICLE ZC 1 - TYPES 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 :
  - aires de stationnement
  - 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 A DES CONDITIONS SPECIALES**

Sous réserve qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage, peuvent être autorisés :

- les activités non classées et celles de la 3ème classe non visées à l'arrêté interministériel du 20 juillet 1949, notamment les commerces et bureaux.
- les équipements sociaux, éducatifs et culturels.

- l'aménagement, le remise en état des constructions existantes, y compris celles à usage de logement.

## **SECTION 2 - Conditions d'occupation du sol**

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

Voir article UM ③ du règlement du PLU

### **ARTICLE ZC 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS**

Voir article UM ④ du règlement du PLU

### **ARTICLE ZC 5 - SURFACE ET FORME DES PARCELLES**

NEANT

### **ARTICLE ZC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

NEANT

### **ARTICLE ZC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### 1) Par rapport aux limites latérales

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ( $L > H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

#### 2) Par rapport aux fonds de parcelles

Les parcelles doivent être éloignées d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 4 mètres.

#### 3) Bâtiments annexes

La construction de bâtiments de faible importance peut être autorisée sur les limites séparatives à condition que la hauteur n'excède pas 2,50 m et qu'il ne s'ensuive pas une privation d'ensoleillement pour les parcelles voisines.

## **ARTICLE ZC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

1) Si elles possèdent des façades percées de baies éclairant des pièces d'habitation, la différence de niveau entre toute partie d'un bâtiment et l'appui des baies d'une bâtiment vis-à-vis ne devra pas excéder la distance de ces deux points mesurée horizontalement avec un minimum de 9 mètres.

2) Dans les autres cas, bâtiments simplement non contigus, pignons aveugles, façades vis-à-vis partiel sur de faibles longueurs ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales, la distance minimale est de 4 mètres entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche d'un autre bâtiment.

## **ARTICLE ZC 9 - EMPRISE DES CONSTRUCTIONS**

NEANT

## **ARTICLE ZC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1) Hauteur des constructions par rapport aux 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 30 mètres et la cote de hauteur de chaque section est prise au point milieu de chacune d'elles.

1.3 Si un bâtiment est compris entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents; la hauteur de chacune des façades ne peut dépasser le maximum fixé en raison de la largeur ou du niveau de la voie sur laquelle la façade s'élève et la construction située entre les deux voies doit respecter ces maxima.

1.4 Tout bâtiment situé à l'angle de voies de largeur 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 longueur de 15 mètres à partir de l'angle.

## 2) Hauteur maximale

Les nouvelles constructions ne dépasseront en aucun cas la hauteur des bâtiments existants sur la parcelle.

### **ARTICLE ZC 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions existantes couvertes par une toiture en ardoise devront conserver ce matériau. Si la toiture existante est dans un autre matériau, elle devra être refaite en ardoise ou en matériau de teinte ardoise en cas de modification ou de réfection.

Toutes les façades des constructions neuves, visibles ou non de la voie publique, seront traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.

Les clôtures nouvelles seront réalisées :

- soit en haies vives avec grillage incorporé
- soit par un mur de granit d'une hauteur minimum de 1,10 m.

### **ARTICLE ZC 12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

#### 1. Pour les constructions à usage d'habitation individuelle

Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.

#### 2. Pour les constructions recevant du public

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

#### 3. Modalités d'application

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 les dites places.

## ARTICLE ZC 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, MOBILIER URBAIN, PUBLICITE

Les espaces libres, plantés 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 collectifs et la voirie publique tels qu'ils sont décrits au dossier de recommandations. Les projets proposés présenteront notamment :

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

Tout mobilier urbain, signalisation et éclairage public devront être du type agréé par l'aménageur en vue de l'harmonisation de ces équipements sur l'ensemble de la zone. Les projets d'enseignes seront soumis à l'approbation de l'architecte de la Z.A.C.

La publicité par affiches, panneaux réclames ou dispositifs quelconques est interdite sur le territoire de la Z.A.C. de la Moinerie.

## SECTION 3 - Possibilités d'occupation du sol

### ARTICLE ZC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les valeurs maximales du Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) théoriques affectées aux zones ZC sont les suivantes :

Secteur	ZC
C.O.S.	0,5

La surface Hors Oeuvre Nette maximum globale autorisée pour la zone ZC est de : 1 776 m<sup>2</sup>

La gestion globale de la S.H.O.N. de la zone ZC étant assurée par la ville de Saint-Malo au moment de l'instruction des différentes autorisations.

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

### **- Zone ZD**

Secteurs ZD

Secteurs réservés aux espaces plantés et aux lieux de promenade et de jeux à vocation publique.

#### **Caractère de la zone ZD**

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

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

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

1. Les constructions de toute nature sauf celles prévues à l'article 2
2. Les lotissements
3. Les établissements industriels et de dépôts.
4. Les installations et travaux divers visés à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme :
  - aires de stationnement, dépôts de véhicules
  - affouillements, exhaussements de sols
5. Les carrières
6. Les défrichements et abattages d'arbres (dans les espaces boisés classés)
7. Le camping et le stationnement de caravanes

#### **ARTICLE ZD 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

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

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

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

Voir article UM ③ du règlement du PLU

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

Voir article UM ④ du règlement du PLU

#### **ARTICLES ZD. 5 à Z.D. 12**

NEANT

#### **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 l'architecte de la zone. L'aménagement des espaces extérieurs proposé devra s'harmoniser avec les espaces verts collectifs et la voirie publique tels qu'ils sont décrits au dossier de recommandations.

Les projets proposés présenteront notamment :

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

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

La publicité par affiches, panneaux réclames ou dispositifs quelconques est interdite sur le territoire de la Z.A.C. 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**

NEANT

### **III - TERRAINS CLASSES**

Voir règlement de la zone « EBC » du Plan Local d'Urbanisme.