

plan local d'urbanisme



4ème Mise à jour du P.L.U

plans de masse
règlement

V.3
12

SECTEUR DE LA **GARE-REPUBLIQUE**

**Direction
Architecture
Urbanisme &
Foncier**

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

4ème Mise à jour du PLU du 21 Novembre 2011

SOMMAIRE

I – Note liminaire P. 2

II – Dispositions Générales P. 8

**III – Dispositions applicables aux Zones Urbaines du Secteur
de Plan Masse secteur Gare-République** P. 12

III – 1 – Zone ZA P. 12

La zone ZA est une zone urbaine correspondant au centre traditionnel de l'agglomération (à l'exemple de Saint-Servan et Paramé). Le développement des activités centrales (commerces, bureaux, artisanat spécialisé) ainsi que du logement d'une certaine densité est prévu et encouragé.

III – 2 – Zone ZP P. 40

La zone ZP correspond à des emprises publiques de voirie, stationnement et espaces verts.

I – NOTE LIMINAIRE

Propos liminaire : Rappel contextuel du règlement

Le **quartier gare** (ainsi que 5 autres quartiers) a été repéré comme **un secteur de renouvellement urbain**. De part sa position géographique centrale, ce quartier est identifié comme **le quatrième pôle urbain**, venant compléter les trois centres constitutifs de Saint-Malo : l’Intra-Muros, Saint-Servan, Paramé.

Aujourd’hui, le quartier Rocabey, au Nord de la gare, fait l’objet d’une zone d’aménagement concerté (restructuration des Halles, construction d’une salle de sport et d’un pôle familial...) tandis qu’une réflexion est menée sur la valorisation des franges portuaires, à l’ouest de la gare.

Dans ce contexte, l’aménagement du quartier de la gare est un élément clef de l’essor de ce quatrième pôle.

Ce site est actuellement fortement marqué par la présence du réseau ferré qui génère une coupure au sein du quartier et a empêché un urbanisme cohérent. Par conséquent, le recul de 260 m de la gare permettant la **libération d’une zone constructible** conjugué à la création d’une nouvelle gare munie d’un pôle d’échanges moderne et cohérent, constitue **un potentiel de reconversion et de renouvellement** permettant de créer le cœur d’un nouveau quartier.

Le futur quartier de la gare devra donc répondre à ces différents enjeux comme aux besoins des habitants tout en **créant une identité au quartier**. Logements, bureaux, commerces de proximité et équipements publics à l’échelle de l’agglomération sont prévus et encouragés, et devront être conjugués de façon harmonieuse et stratégique afin de créer une vie de quartier dynamique, nécessaire à sa réussite.

L’aménagement du nouveau quartier repose sur une philosophie de centralité partagée s’organisant autour de la création d’un vaste espace public dédié en priorité aux piétons.

Cet espace public, composé d'une esplanade centrale et d'un parvis pour la nouvelle gare SNCF, sera un aménagement fondateur, constituant une nouvelle entité à l'échelle de l'agglomération.

Le présent règlement est élaboré pour constituer ce quartier avec le souci d'affirmer la continuité des espaces publics, leur dimension symbolique de porte d'arrivée et la valorisation de la perspective urbaine vers la ville fortifiée depuis le nouveau bâtiment voyageur de la gare SNCF.

La mise en scène de l'espace centrale repose donc également sur la constitution des deux fronts bâtis venant l'encadrer et de l'armature du traitement végétal.

L'écriture réglementaire du présent document a donc pour objectifs d'assurer :

- Une composition et une morphologie cohérente des ces fronts bâtis afin de conforter l'espace public central ;
- La pertinence de la tenue architecturale des façades principales et leurs matériaux, de manière à garantir à la fois une homogénéité des constructions donnant sur l'espace public central, tout en introduisant une diversité nécessaire au regard de l'échelle du site et des constructions à édifier ;
- Une mixité des fonctions et une diversité programmatique au sein de bâtiments disposant d'un gabarit à respecter identique ;
- Une mise en œuvre de l'armature du traitement végétal et des essences choisies de manière à valoriser la perspective urbaine, à constituer de véritables intérieurs d'îlots verts, et à conforter le thème du voyage et de l'exotisme autour duquel est conçue le nouveau quartier.

Article 1 – Présentation du règlement du Plan de Détail Traduit sous la forme d'un secteur de plan de masse

Chaque zone concernée par la révision simplifiée du POS est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

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

La section 1 définit ce qui est admis ou interdit dans la zone.

Article 1 : Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

La section 2 définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité)

Article 5 : Caractéristiques des terrains (forme, surface)

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres et plantations

Section 3 – Possibilités d'occupation du sol

La section 3 définit les densités

Article 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 2 – Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS)

Sans objet

Article 3 – Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) et Surface Hors Ouvre Nette (SHON)

3.1 – La surface de plancher hors œuvre brut d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

3.2 – La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

a) des surfaces de plancher hors œuvres des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,

b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,

c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules,

d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation.

e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvres affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a), b) et c) de dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans la limite de 5 mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux.

OBSERVATIONS :

Les surfaces de terrasses inaccessibles assimilables à la toiture de la construction et les surfaces des terrains de plain-pied avec le rez-de-chaussée, ainsi que les saillies architecturales (acrotères, auvents, marquises, bandeaux corniches) ne sont pas comptées dans la superficie hors œuvre brute, de même cette dernière comprend l'épaisseur des murs, sauf dans la mesure où elle excède 0,40 mètres.

Les surfaces non aménageables s'apprécient en fonction d'un triple critère hauteur (inférieure à 1,80 m sous plafond ou toiture à partir de la face interne de ces derniers) accessibilité (limitée par l'encombrement ou la résistance de la charpente) et affectation des locaux considérés (locaux techniques tels que chaufferies ou vide-ordures, cave individuelles sans ouverture extérieure dans la limite de 10 mètres carrés représentant globalement les locaux techniques, les garages et caves est admise pour les maisons individuelles.

La déduction de la surface des aires de stationnement ne s'étend pas aux locaux de stockage, réserves, etc...

Est également déductible, la surface réellement affectée au stationnement de vélos, motos, voitures d'enfant, véhicules pour personnes handicapées.

Pour les garages commerciaux, la surface réservée au stationnement (même payant) est également déductible, sauf celle des ateliers de réparation, stations service, halles d'exposition. De même, la surface d'un garage de véhicules administratifs est déductible.

La déduction des surfaces affectées à l'agriculture vaut aussi pour les coopératives agricoles (caves viticoles, silos à grains) à l'exception des locaux à usage de bureaux, ateliers, etc...

Article 4 – Modulation du COS

Sans objet

Article 5 – Le Coefficient d'emprise au sol

5.1 – Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface du terrain.

5.2 – La surface du terrain est comptée comme dit à l'article 2-2.

5.3 – Les constructions de garages enterrées ne seront pas comptées dans l'emprise au sol sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas de plus de 1,00m le niveau naturel environnant avant tout travaux de terrassement.

5.4 – Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructures et aux parcs de stationnement publics de surface ou enterrés.

II - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Champ d'application

Le présent règlement de la révision simplifiée du POS traduit sous forme de secteur de plan de masse s'applique à la totalité du secteur Gare-République, tel que défini sur les documents graphiques annexés au présent règlement.

La zone ZA10 correspond à une zone où le règlement est celui de la zone UF du POS en vigueur.

Les dispositions réglementaires qui y seront appliquées seront celles relatives au règlement de la zone UF.

Article 2 – Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol

Les règles de ce Secteur de Plan Masse se substituent à celles actuelles du POS et les articles suivants du Code de l'Urbanisme restent applicables nonobstant les dispositions du secteur de Plan Masse.

ARTICLE L 111-8

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans.

Lorsqu'une décision de sursis a été prise en application des articles visés à l'article L 111-7, l'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial.

Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans.

A l'expiration du délai de validité de sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. ZA défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

ARTICLE L 111-9

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

ARTICLE L 421-4

"Dès la publication déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux de construction à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération".

ARTICLE L 421-5

"Lorsque compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portants sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre :

- d'un périmètre de Programme d'Aménagement d'Ensemble s'il est institué auquel cas son périmètre d'application devra figurer sur le plan de zonage.
- des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol définie en annexe sur le plan des servitudes.

Article 3 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Secteur de Plan Masse est composé de zones urbaines.

- **Les zones urbaines ZA** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres au titre III.1 du présent règlement.
- **Les zones ZP** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III.2 du présent règlement.

Article 4 – Adaptations mineures

Conformément aux dispositions mentionnées sur les documents graphiques, une tolérance de 5% est par nature compatible avec l'opposabilité de ces documents graphiques.

Les règles et servitudes définies par le Secteur de Plan Masse ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Il est rappelé que les tours, pylônes et antennes hertziennes ne sont pas soumis aux règles de hauteur et de densité. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur insertion dans l'environnement.

De plus, les règles 3 à 11 du présent règlement ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel et d'intérêt général tels qu'églises, monuments, châteaux d'eau... Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

Article 5 – Règlement des lotissements

Sans objet

Article 6 – Opérations groupées

Une opération groupée est une opération portant sur l'ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches et pour laquelle sont déposés un ou plusieurs permis de construire portant ou non une division de terrain.

Pour une opération groupée :

- Les limites séparatives s'entendent comme les limites entre terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines.
- L'emprise au sol est calculée globalement.
- Le COS s'applique au terrain de l'opération.

Article 7 – Pièces principales

En référence à l'article R 111-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les pièces principales sont constituées des seules pièces destinées au séjour ou au sommeil, à l'exclusion de toute autre pièce (y compris les vérandas) qui constituent soit des pièces de service, soit des dépendances.

Article 8 – Permis de démolir

Dans l'ensemble du territoire de la commune, quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit, doit au préalable, obtenir un permis de démolir dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme en application des articles L 430-1 et suivants de ce code.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments ou des sites.

Article 9 – Recommandations générales

Compte tenu des difficultés particulières d'assainissements liées au site de Saint-Malo, les espaces libres non construits devront, quelle que soit leur affectation, comprendre le minimum de surface imperméabilisée et le maximum de plantations de façon à réduire le plus possible les volumes d'eau de ruissellement.

Les câbles d'électricité, de téléphone, de distribution télévisée devront être enterrés.

La collecte et le stockage des déchets et ordures ménagères ou industrielles de tout projet relatif à un changement d'affectation de locaux, une réhabilitation d'immeuble ou à la construction neuve devront être assurés dans les conditions conformes aux règlements départementaux et municipaux en vigueur.

Article 10 – Définition de la notion de limites séparatives et de limites séparatives de fonds de parcelles

Il y a trois types de limites :

- LES LIMITES RIVERAINES DE DOMAINE PUBLIC : Les règles de construction qui s'y appliquent sont celles relatives à la construction par rapport aux voies et domaine public définies au règlement du Secteur de Plan Masse et documents graphiques réglementaires qui s'y rattachent.

- LES LIMITES LATÉRALES : Les règles de constructions qui s'y appliquent sont celles définies au règlement du Secteur de Plan Masse et documents graphiques réglementaires qui s'y rattachent.

- LES LIMITES DE FOND DE PARCELLES : Les règles de constructions qui s'y appliquent sont celles définies au règlement du Secteur de Plan Masse et documents graphiques réglementaires qui s'y rattachent.

Article 11 – Cahier des prescriptions urbanistiques, architecturales et paysagères

Afin d'améliorer la qualité architecturale des constructions, ce cahier décrit les principes urbanistiques de composition et d'aménagement. Ce cahier comporte un volet de prescriptions architecturales et un volet de prescriptions paysagères.

III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

III-1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZA

La zone ZA comprend 9 secteurs (ZA1 à ZA8 et ZA10) dont les caractéristiques sont précisées aux articles ZA.1 à ZA.14 du présent règlement.

SECTION 1 : NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

Article ZA-1 – Type d'occupation ou d'utilisation du sol interdit :

1 – Les affouillements, exhaussements du sol, exploitation de carrière qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.

2 – Le camping et le stationnement des caravanes.

3 – Les activités dont les nuisances pourraient être incompatibles avec le milieu urbain. 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
- bruit, vibrations
- fumées, vapeurs nocives
- poussières
- danger d'explosion ou d'incendie
- altération des eaux
- dangers pour la santé.

Article ZA-2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

- 1 - Dans ce secteur, l'aménagement et la remise en état des constructions existantes ou leur extension peuvent être interdits s'ils ne respectent pas les dispositions du présent règlement de secteur de plan masse.
- 2 - L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels ou dépôts existants dont la création serait interdite dans la présente zone ne peut être autorisé qu'à titre exceptionnel si l'importance ne modifie pas le caractère de la zone lorsque les travaux envisagés doivent avoir pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements ou dépôts.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article ZA-3 – Desserte par les voies

- 1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie primaire ou secondaire, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- 2 - Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir notamment pour la commodité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé sur des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, terrasse à gauche et répondre à la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie).

Toute opération doit se desservir par un nombre minimum d'accès sur les voies publiques prévues au plan masse.

Les créations de nouveaux accès aux parcelles privatives depuis :

- le Boulevard Talards ;
- le futur axe Moka/Marville ;
- l'espace public central

respecteront les prescriptions indiquées au plan général de Secteur de Plan Masse.

Tout aménagement à édifier en limites ou sur les voies R.F.F. doit être conforme au règlement édicté par le gestionnaire des voies concernées.

Article ZA-4 – Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

1 - Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

Pour les constructions qui en raison de leur hauteur ne peuvent être desservies gravitairement, le constructeur doit réaliser à sa charge l'installation de surpresseur.

2 - Assainissement

2-1 – Eaux usées

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des annexes sanitaires jointes au dossier du POS de la Ville de Saint-Malo.

Les eaux usées de toute nature ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement, telles que les eaux de refroidissement, sauf si elles sont en quantité assez faible pour que la dilution de ce mélange n'entraîne aucune pollution.

Pour les constructions ou installations dont le niveau ne permettrait pas une évacuation gravitaire, un système de pompage de relevage sera à la charge du constructeur.

2-2 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du plan d'occupation des sols.

Pour les constructions ou installations dont le niveau ne permettrait pas une évacuation gravitaire, un système de pompe de relevage sera à la charge du constructeur.

3 - Electricité

Le nouveau réseau électrique de distribution et les branchements seront aménagés en souterrain.

4 - Télécommunication

Les nouveaux réseaux de télécommunication seront aménagés en souterrain.

5 - Ordures ménagères

Les immeubles doivent être conçus pour permettre une collecte centralisée.

Article ZA 5 – Surface et forme des parcelles

Néant

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

ZA 6.1 Implantations des constructions

Le long des voies publiques et des emprises publiques, les façades des constructions à édifier sont définies selon le plan général du Secteur de Plan Masse. Cette disposition a pour objectif de maintenir une continuité morphologique et donner forme aux espaces publics.

Les constructions à édifier, situées de part et d'autre d'une servitude de passage public, seront implantées à l'alignement des limites de cette servitude publique de passage.

ZA 6.2 Saillies par rapport à la limite d'implantation

Pour respecter la composition générale du projet urbain Gare-République, les saillies et les traitements en creux sont volontairement limités en profondeur afin de prendre en compte au mieux l'intégrité des fronts bâtis, et valoriser la figure de l'espace public central de l'Esplanade.

Les logias peuvent être autorisées pour les façades principales, dans les étages droits

a) Saillies en étages droits :

Les saillies en étage (balcons, appuis de baie, modénatures, oriels...) sont autorisées au-delà des implantations prévus au plan masse. Le débord sera de 0.30m par rapport à l'alignement. Elles sont limitées au droit des ouvertures des baies des constructions dans la hauteur du premier au dernier étage droit.

b) Oriels

La proportion des oriels mentionnés ci-dessus est limitée à 5% maximum de la surface de la façade comptée depuis les planchers bas du premier étage jusqu'à la hauteur de verticale définie à l'article ZA 10; la façade étant considérée sur tout son linéaire.

c) Saillies en rez-de-chaussée et soubassement :

Les saillies telles que marquises, auvents attachés à la façade sont autorisées à partir de la hauteur de 3.10m jusqu'à 3.70m. Elles doivent être situées dans la hauteur du bandeau de signalétique commerciale et présentées un débord maximum de 1.50m.

Les fermetures des programmes et des locaux techniques doivent respecter l'alignement, à l'exception des saillies en volume définies à l'article ZA 6.2d.

Les façades commerciales pourront s'ouvrir sur l'espace public, sans débord.

d) Les saillies en volume,

Les saillies en volume sur les trottoirs (étanches à l'air et l'eau) sont autorisées dans la hauteur du rez-de-chaussée pour les programmes commerciaux de bouche (restaurants, café, brasserie, crêperies, buvettes ...) (cf. Article ZP 2 des secteurs ZP).

Ces saillies en volume doivent être réalisées en constructions légères vitrées et peuvent comporter des ouvrants sur l'espace public. La hauteur maximale autorisée au point de jonction avec la façade est de 3m.

Les saillies en étages droits, en rez-de-chaussée et soubassement doivent respecter le règlement de la voirie communale et bénéficier d'une autorisation d'occupation du domaine public.

ZA 6.3 Traitement en creux du rez-de-chaussée par rapport à la limite d'implantation :

a) Percées visuelles du rez-de-chaussée

Au droit des césures des couronnements des constructions à édifier, inscrites au plan général de Secteur de Plan Masse, des percées visuelles sur la profondeur des constructions sont prévues dans la hauteur du rez-de-chaussée. La hauteur des percées est de 3.70m, à compter du trottoir et sur une largeur finie de 4.00m en façade.

Ces percées visuelles peuvent être à l'air libre ou fermées. Leur fermeture doit être constituée soit par des grilles, soit par des éléments vitrés sur la largeur de la percée, au droit des deux façades qui les délimitent.

b) Traitements en creux

Dans les rez-de-chaussée les traitements en creux sont autorisés, s'ils sont justifiés pour des façades commerciales, sous réserve d'un traitement de qualité de l'espace en creux.

Les traitements en creux ponctuels sont autorisés :

- pour les programmes recevant du public, au droit sorties;
- pour les locaux techniques (transformateur, locaux poubelles etc..) nécessitant des sorties réglementées.
- pour les sorties d'immeubles.

ZA 6.4 Clôtures :

Les terrains privatifs doivent être clos à la limite des voies et des emprises publiques.

Les clôtures doivent être constituées, soit d'une grille, soit d'un mur bahut (ne pouvant excéder 0.60m de hauteur) et d'une grille.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2.50m de hauteur.

ZA 6.5 Enseignes commerciales :

Les enseignes courantes ou lumineuses, de marque et de dénomination commerciales, doivent être intégrées dans les bandeaux de signalétiques prévus dans la hauteur du rez-de-chaussée et situés dans le plan des façades. Ces bandeaux de signalétiques commerciales, ont une hauteur de 0.60m, à partir d'une hauteur de 3.10m, comptée à partir du niveau du trottoir.

ZA 6.6 Voies R.F.F.

La réalisation d'aménagements et l'implantation de construction, à édifier en limites ou sur les voies R.F.F. doivent être conformes au règlement édicté par le gestionnaire des voies concernées.

ZA 6.7 Canalisation d'assainissement :

Tout projet de construction sur une parcelle traversée par une canalisation d'assainissement devra être soumis aux services concessionnaires.

Article ZA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives doivent être conformes aux dispositions du Plan général de Secteur de Plan Masse.

Cas particulier du secteur ZA4d :

Secteur ZA4d : Les constructions édifiées en limites sud de fond de parcelle doivent s'adosser soit sur une construction (annexe, garage, mur pignon...) mitoyenne ne comportant pas d'ouverture principale ou jour de souffrance, soit sur un mur séparatif existant. La hauteur maximale de la construction accolée ne peut être supérieure à la hauteur maximale de l'édifice ou mur mitoyen existant (cf. Article ZA 10).

Clôtures en limite séparative

L'implantation de clôture est autorisée en limite séparative (cf. Article ZA 11 et cahier des prescriptions architecturales et paysagères).

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

Les constructions à édifier les unes par rapport aux autres sur une même propriété, doivent s'implanter à l'intérieur des polygones d'implantation définis au Plan de Masse du Secteur Gare- République.

Lorsque les constructions à édifier occupent partiellement un polygone d'implantation d'un sous-secteur d'intérieur d'îlot défini au Plan de Masse de Secteur, les surfaces non bâties de ce polygone doivent être aménagées en espace paysagé collectif ou individuel.

Cette disposition s'applique aussi, dans le cas où un polygone d'implantation d'un sous-secteur d'intérieur d'îlot n'est pas construit.

Implantation par rapport aux ouvertures de baies de pièce d'habitation principale

Aucune baie de pièce d'habitation principale d'un immeuble ne doit être masquée par une partie d'un autre immeuble, qui serait vue sous un angle de plus de 60° pris à la perpendiculaire de cette baie au dessus du plan horizontal à l'appui de cette même baie.

Toutefois, une baie pourra être masquée par une partie d'immeuble qui serait vue sous un angle supérieur à 60° lorsqu'il s'agit d'une même copropriété, ou si les propriétaires des constructions concernées ont conclu un accord en ce sens. Dans ce cas, cette distance ne pourra être inférieure à 1.90m.

Article ZA 9 – Emprise au sol

Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des emprises constructibles des polygones d'implantation prévues au Plan Général de Secteur de Plan, classées en :

- a) Construction d'ouvrage en sous-sol ;
- b) Construction d'ouvrage semi enterré ;
- c) Construction en rez-de-chaussée seulement ;
- d) Construction en rez-de-chaussée et étages ;
- e) Construction en surplomb ;
- f) Construction de distributions.

a) Ouvrage en sous-sol

Les polygones d'implantation des ouvrages en sous-sol sont représentés par une hachure oblique.

b) Ouvrage semi enterré

Les polygones d'implantation des ouvrages semi enterrés sont représentés par une hachure oblique plus dense.

c) Construction en RDC seulement

Les polygones d'implantation des constructions en rez-de-chaussée seulement sont représentés par une hachure quadrillée.

d) Construction en rez-de-chaussée et étages

Les polygones d'implantation des constructions en rez-de-chaussée et étages sont représentés par un aplat de couleur grise.

e) Construction en surplomb

Les polygones d'implantation des constructions en surplomb sont représentés par une hachure quadrillée de couleur bordeaux.

Cette disposition ne concerne pas les balcons et terrasses qui sont libres d'implantations sur les façades en intérieur d'îlot.

f) Construction de distributions

Les polygones d'implantation des constructions de distribution de types passerelles sont représentés par une hachure verticale de couleur noire.

La construction d'ouvrage en sous-sol est autorisée à l'intérieur des polygones d'implantation d'ouvrage semi enterré.

Afin de préserver la qualité paysagère d'intérieurs d'îlots verts, la réalisation en surface d'aire de stationnement ou de livraisons sera si possible limitée à l'intérieur des polygones de zones de plantations à créer sur espace privatif.

Cas particuliers :

Le secteur ZA3 pourra recevoir, soit un ouvrage en sous-sol destiné à recevoir une aire de stationnement conformément aux prescriptions du plan général de Secteur de Plan Masse, soit l'aménagement d'aires de stationnement réalisées en surface, sous réserve du respect des prescriptions de plantations et d'aménagement paysager définies aux Articles ZA 12 et ZA13.

La superposition de ces deux types d'aménagement est également autorisée sur ce secteur, sous réserve du respect des prescriptions de plantations et d'aménagement paysager définies aux Articles ZP 12 et ZP 13.

Article ZA 10 – Hauteur des Constructions

1 – Hauteur maximale

Les constructions à édifier à l'intérieur des polygones d'implantation définis au plan général de Secteur de Plan Masse ont des hauteurs définies :

- soit par un gabarit à respecter ;
- soit par un gabarit enveloppe ;
- soit par une hauteur maximale pour les constructions en rez-de-chaussée et les ouvrages en sous-sol et semi enterrés.

a) Gabarits à respecter

Les gabarits à respecter sont définis aux Plans d'Epannelage et de Toiture par :

- une verticale HD correspondant à la hauteur de la façade droite ;
- une verticale HB correspondant à la hauteur du point de jonction entre les deux pans de toiture du couronnement ;
- une verticale HF correspondant à la hauteur au faitage.

Définition du couronnement : Le couronnement d'un bâtiment à édifier correspond au volume construit entre les hauteurs HF et HD.

La hauteur du couronnement résulte de la différence entre HF et HD,
($HF - HD =$ hauteur du couronnement).

Le volume du couronnement est défini par l'application de ces hauteurs et des règles des toitures de l'article ZA 11.

Les volumétries des constructions à édifier doivent être conformes aux gabarits les régissant.

Cas particulier :

L'alignement de la façade courante des constructions régies par un gabarit à respecter peut être implantée en retrait du gabarit la définissant. Ce retrait est au maximum de 1.00m, de sorte que l'épaisseur totale d'une construction régie par un gabarit à respecter doit être comprise entre 12.00m minimum et 13.00m maximum (hors saillie).

b) Gabarit enveloppe

Les gabarits enveloppe sont définis au Plans d'Épannelage par :

- une verticale HMD correspondant à la hauteur maximum de la façade droite,
- une verticale HMF correspondant à la hauteur maximum au faitage.

Les volumétries maximales des constructions à édifier doivent s'inscrire à l'intérieur des gabarits enveloppe les régissant.

c) Les hauteurs maximales des constructions en rez-de-chaussée.

Les hauteurs des constructions en rez-de-chaussée, représentées en quadrillage au plan général de Secteur de Plan Masse, auront une hauteur maximale de 3,50m.

Des adaptations à cette règle pourront être accordées, pour les constructions en rez-de-chaussée, pour des considérations d'ordre technique ou architecturale et notamment en cas de constructions mitoyennes existantes ne respectant pas cette règle ou pour la modification de constructions existantes, sous réserve de ne pas engendrer de gêne excessive pour les propriétés riveraines.

d) Les hauteurs maximales des ouvrages semi enterrés et en sous-sol.

Les ouvrages d'infrastructure, semi enterrés ou en sous-sol, doivent être conçus et positionnés en altimétrie pour permettre des aménagements extérieurs d'intérieur d'ilot de plein pied avec les intérieurs des rez-de-chaussée des bâtiments.

Ces ouvrages d'infrastructure doivent prévoir une couverture de substrat d'une hauteur minimale de 0.60m (terre végétale ou assimilé et complexe drainant) au droit des aménagements extérieurs paysagés d'intérieur d'ilot (cf. Art. ZA12 et ZA13).

Les planchers bas des rez-de-chaussée des bâtiments, présentant des ouvrages semi enterrés, peuvent dépasser d'une hauteur maximale de 1.00m du sol fini des trottoirs des aménagements projetés des secteurs publics de référence, directement attenant aux constructions.

Cette hauteur maximale est une cote finie.

Lorsqu'ils ne supportent pas de construction en superstructure, ces deux types d'ouvrages doivent recevoir des aménagements paysagés décrits à l'article ZA12.

Cas particulier du secteur ZA8

Les ouvrages en sous-sol, autorisés, au droit de ce secteur doivent être conçus et positionnés en altimétrie pour permettre les aménagements des espaces publics prévus. Ces ouvrages doivent permettre en particulier la plantation des arbres de grand développement décrits en ZP5.

2 – Mesure des hauteurs :

Les hauteurs des constructions en superstructure ou infrastructure sont mesurées à partir du niveau projeté des aménagements des secteurs publics au droit de la construction à édifier.

Les hauteurs des constructions en superstructure ou infrastructure édifier en intérieur d'îlot, sont mesurées à partir du point de référence du rez-de-chaussée pris sur la construction la plus proche, édifiée ou à édifier, en limite d'un espace public.

3 – Dépassements des hauteurs des constructions régies par un Gabarit à respecter.

Les dépassements du volume de couronnement sont autorisés au delà de limite de la hauteur HF pour les ouvrages en saillie tels que :

- les cheminées d'agrément ou techniques (ventilation haute parking, etc.) ;
- les antennes collectives,
- les lignes de vie.

Les dépassements du volume de couronnement sont autorisés dans les limites des hauteurs HB et HF pour les ouvrages en saillie des chiens-assis, aux deux étages du couronnement :

- les chiens-assis du premier étage du couronnement sont en retrait de 0.40m par rapport à l'alignement.
- les chiens-assis du second étage du couronnement sont en retrait de 0.60m par rapport à l'alignement.

Toutes les saillies autorisées ne doivent pas déborder de l'alignement.

Les dépassements du volume de couronnement ne sont pas autorisés pour :

- les ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, de ventilation, de réfrigération ou de climatisation, etc.).

Ces ouvrages doivent être intégrés dans le volume de couronnement.

4 – Dépassements des hauteurs des constructions régies par un Gabarit enveloppe.

Les dépassements du volume de couronnement sont autorisés au delà de la limite de la hauteur HMF pour les ouvrages en saillies tels que :

- les cheminées d'agrément ou techniques (ventilation haute parking, etc.) ;
- les antennes collectives,
- les lignes de vie

Les dépassements du volume de couronnement sont autorisés dans la limite de la hauteur HMF pour les ouvrages en saillie tels que :

- les gardes corps ;
- les motifs architectoniques, les acrotères ;
- les orielles, les balcons, les loggias, les pergolas etc...

Ces ouvrages sont autorisés sous réserve de ne pas représenter un linéaire supérieur à 40% du linéaire de façade. Un fractionnement linéaire des saillies pourra être demandé dans un souci de qualité architecturale.

Les dépassements du volume de couronnement ne sont pas autorisés pour :

- les ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur, de ventilation, de réfrigération ou de climatisation, etc.).

Ces ouvrages techniques doivent être intégrés dans les volumes de couronnement.

5 – Hauteur par rapport aux limites parcellaires :

Les règles applicables sont celles définies au plan général de Secteur de Plan Masse

Cas particulier du secteur ZA4d :

La hauteur des constructions à édifier, adossées soit sur une construction (annexe, garage, mur pignon...) mitoyenne ne comportant pas d'ouverture principale ou jour de souffrance, soit sur un mur séparatif existant (cf. Article ZA7), doivent avoir une hauteur maximale égale ou inférieure à la hauteur maximale de l'édifice ou mur mitoyen existant.

6 – Hauteur des clôtures

La hauteur totale des clôtures autorisée au titre des articles ZA6 et ZA7 ne peut excéder 2.20m.

7 – ZA – Récapitulatif des hauteurs des constructions

A l'intérieur des limites de constructibilité précisées au plan masse, les constructions respecteront les caractéristiques suivantes, dans le respect des alinéas de l'article 10 :

Secteurs	ZA1		
Sous-secteurs	ZA1a	Sous-secteurs	ZA1b
<i>Nombre d'étages</i>	R+5	<i>Nombre d'étages</i>	R+3
<i>Hauteur droite</i>	13,00m	<i>Haut. Maximale droite</i>	13,00m
<i>Hauteur faitage</i>	21,30m	<i>Haut. Maximale faitage</i>	15,70m

Secteurs	ZA2			
Sous-secteurs	ZA2a	ZA2c	Sous-secteurs	ZA2b
<i>Nombre d'étages</i>	R+5	R+5	<i>Nombre d'étages</i>	R+3
<i>Hauteur droite</i>	13,00m	13,00m	<i>Haut. Maximale droite</i>	13,00m
<i>Hauteur faitage</i>	21,30m	21,30m	<i>Haut. Maximale faitage</i>	15,70m

Secteurs	ZA3
<i>Nombre d'étages</i>	R+5
<i>Hauteur droite</i>	13,00m
<i>Hauteur faitage</i>	21,30m

Secteurs	ZA4				
Sous-secteurs	ZA4a	Sous-secteurs	ZA4b	ZA4c	ZA4d
<i>Nombre d'étages</i>	R+5	<i>Nombre d'étages</i>	R+3	R+2	R
<i>Hauteur droite</i>	13,00m	<i>Haut. Maximale droite</i>	13,00m	9,80m	4,30m
<i>Hauteur faitage</i>	21,30m	<i>Haut. Maximale faitage</i>	15,70m	12,50m	5,50m

Secteurs	ZA5
<i>Nombre d'étages</i>	R+5
<i>Hauteur droite</i>	13,00m
<i>Hauteur faitage</i>	21,30m

Secteurs	ZA6
<i>Nombre d'étages</i>	R+1
<i>Haut. Maximale droite</i>	4,00m
<i>Haut. Maximale faitage</i>	7,00m

Secteurs	ZA7
<i>Nombre d'étages</i>	R+5+2
<i>Haut. Maximale droite</i>	20,30m
<i>Haut. Maximale faitage</i>	26,70m

Secteurs	ZA8
<i>Haut. Maximale droite</i>	15 m
<i>Haut. Maximale faitage</i>	15 m

Des tolérances de 5% sur les cotes évoquées à l'article ZA10 sont possibles pour tenir compte de l'altimétrie réelle du domaine public de référence ou du contour définitif des immeubles.

Article ZA 11 – Aspect extérieur

Les constructeurs devront respecter les prescriptions architecturales annexées au présent règlement du secteur de Plan Masse et au cahier des prescriptions Urbanistiques, Architecturales et Paysagères annexé à ce règlement.

ZA 11. 1 - Mise en valeur de l'espace urbain

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, à la composition urbaine, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation et la mise en valeur des perspectives monumentales.

ZA 11. 2 – Façades principales et façades courantes

Les façades principales des constructions sont :

- Les façades des constructions au droit de l'espace public central (ZP1 et ZP5) et leur retour de façade sur une longueur de 15m ;
- Les façades des constructions au droit des emprises affectées de servitudes de passage public.

Les façades n'entrant pas dans cette définition sont appelées façades courantes.

Cas particuliers :

Cette définition des façades principales ne concerne pas les façades des constructions à édifier des secteurs ZA4c, ZA6, ZA7, ZA8.

Les façades des bâtiments de ces secteurs sont à considérer comme des façades courantes. Les prescriptions applicables à ces façades sont celles applicables aux façades courantes des constructions.

Les façades principales comportent trois registres architecturaux :

- un premier de rez-de-chaussée,
- un second de façade droite,
- un troisième de couronnement.

Ensemble, ces trois registres définissent les élévations des constructions présentant une façade principale.

Les façades principales participent et contribuent à la définition des espaces publics.

A ce titre, elles sont ordonnancées à partir de dispositions précises qui s'appliquent aux trois registres qui les composent.

Les rez-de-chaussée des façades principales comportent trois hauteurs déterminées :

D.A.U.F.-----

Secteur de Plan Masse - Quartier Gare-République

- une hauteur de 3.10m dans laquelle doivent s'inscrire les vitrines des commerces et les façades des programmes,
- une hauteur de 0.60m qui correspond à un bandeau pouvant recevoir les enseignes et la signalétique commerciale,
- un joint creux de 0.10m de hauteur et 0.05 m de profondeur, qui termine la façade de rez-de-chaussée.

Le plancher du premier étage a une hauteur comprise entre 3.40m et 4.20m pour permettre aux différents programmes de s'inscrire dans le gabarit à respecter.

Les façades droites comportent un premier niveau de percements de baies à dominante horizontale. Ce premier niveau assure la transition entre le registre de rez-de-chaussée et les niveaux supérieurs de la façade droite, dont les ouvertures sont à dominante verticale.

Les ouvertures verticales ne doivent pas comporter pas d'allèges maçonnées, en référence aux ouvertures de l'architecture traditionnelle de Saint-Malo. Elles sont soit à simple vantail, soit à double vantaux. Elles peuvent être traitée en oriel.

Le principe de composition des façades principales repose sur des rythmes alternés entre ces différents types d'ouverture.

Dans le couronnement des façades principales les ouvertures type châssis de toit sont interdites.

Le registre du couronnement est assuré par des chiens-assis, de largeurs variables, dont le rythme peut être indépendant de celui des percements des baies des façades droites.

Ces dispositions permettent d'introduire des variations dans les compositions de façade. **Les façades courantes comportent les trois registres architecturaux classiques** de rez-de-chaussée, de façade et de couronnement. Leur composition doit être traité avec soins. Des expressions architecturales diverses sont encouragées pour animer les façades des intérieurs d'ilot.

Les traitements en creux sont autorisés sur les façades courantes, dans la limite de 40% du linéaire de façade.

Les saillies, de types balcons, terrasses ou orielles, sont autorisées sur les façades courantes.

Elles doivent respecter les polygones d'implantation des constructions en surplomb.

ZA 11. 3 – Toitures

Afin d'assurer une cohérence d'ensemble du paysage urbain, et tout particulièrement des bâtiments encadrant l'espace public central, des dispositions particulières sont à respecter pour le traitement des toitures afin d'assurer une lecture d'ensemble à la fois unitaire et animée.

Les constructions régies par des gabarits à respecter, présentent :

- Des césures rythmées dans les couronnements ;
- Des lignes de faitage de hauteur constante et de directions variables sur des séquences régulières.

Ensemble, ces règles permettent de définir une animation de la silhouette générale des fronts bâtis rappelant les lignes de ciel caractéristiques des toitures de l'architecture de qualité de Saint-Malo.

Ces dispositions sont inscrites aux Plans d'Epannelage et de Toiture.

Les volumes des toitures forment des couronnements de deux niveaux.

Ils sont constitués d'une toiture formée de deux brisis à pentes constantes :

- Le brisis inférieur présente une pente de 85° ;
- Le brisis supérieur présente une pente de 45°.

Les couronnements des constructions régies par un gabarit à respecter doivent être en retrait continu de 0.60m par rapport à l'alignement des façades principales.

L'alignement des façades courantes des constructions régies par un gabarit à respecter doit présenter un débord au minimum de 0.60m et au maximum de 1.60m par rapport à la partie basse de leur couronnement, de sorte que les constructions régies par un gabarit à respecter présentent une épaisseur minimale de 12.00m et une épaisseur maximale 13m (hors saillies).

Néanmoins, la partie des couronnements qui coiffent les façades courantes des constructions présentant un gabarit à respecter, peuvent présenter des retraits ponctuels, dans la limite de 30% du linéaire de la façade concernée. Ces retraits ponctuels peuvent varier en profondeur sur la longueur du couronnement.

Les couronnements des constructions régies par un gabarit enveloppe doivent être traités en toitures. Elles peuvent comporter des parties en toiture terrasse dans la limite maximale de 25% de la surface de la toiture comptée horizontalement.

Les césures des toitures et de rez-de-chaussée

Elles sont réalisées sur toute la hauteur du couronnement des immeubles à gabarit à respecter. Elles présentent des pentes latérales de 85°.

Les dimensions des césures sont de 4,00m en partie basse du couronnement et de 5,60m en partie haute, au faitage.

Leur positionnement est défini aux Plan d'Épannelage et de Toiture.

Ces césures définissent une lecture rythmée des couronnements des fronts bâtis, depuis l'espace public central.

Leurs rythmes sont repris et confortés par des percées visuelles en rez-de-chaussée sur toute l'épaisseur du bâtiment. Ces percées, centrées sur les césures des toitures, se développent sur toute la hauteur du rez-de-chaussée et sur une largeur de 4,0m.

ZA 11. 4 - Matériaux. Mise en œuvre

Les matériaux employés doivent contribuer à l'expression architecturale des constructions à édifier. L'emploi de matériaux dits réfléchissants, qu'ils soient teints (vitrage...) ou opaques (miroir...) est interdit.

L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et en toiture des façades courantes sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale.

La mise en œuvre des matériaux doit garantir dans le temps une bonne tenue. Les matériaux fabriqués destinés à être recouverts d'un parement ne peuvent être laissés apparents.

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens les modénatures devront être maintenues. Les matériaux utilisés devront être en harmonie avec le caractère du bâtiment d'origine.

Les matériaux utilisés pour les façades principales (donnant sur l'espace public des secteurs ZP1 et ZP5)

Pour les rez-de-chaussée ne comportant pas de vitrine commerciale, l'usage de la pierre est demandé pour toutes les parties pleines visibles (compris tableaux, embrasures et appuis de baies).

Dans les soubassements, les parements de façade en pierre seront mis en œuvre par scellement.

Les structures des vitrines commerciales seront réalisées soit en bois peint ou lazuré, soit en aluminium laqué, soit en serrurerie traditionnelle laquée à chaud. Les fermetures des vitrines seront réalisées soit par des grilles à barreaudage en acier laqué ou galvanisé à chaud, soit en ferronnerie traditionnelle peinte.

Les fermetures des logements de rez-de-chaussée seront réalisées soit par des volets persiennés en bois laqué ou peint, soit par des volets persiennés métalliques. Les fermetures en P.V.C. sont interdites.

Ces dispositions visent une mise œuvre de haute qualité durable en limite des espaces publics.

Tous les coffrets techniques devront être intégrés dans le parement des soubassements.

Les bandeaux de signalétique seront réalisés en tôle métallique laquée et habilleront le joint creux, à l'exception des parties lumineuses des enseignes commerciales.

Les façades des étages courants seront réalisées en pierres agrafées de teinte claire.

Toutes les huisseries des ouvertures seront soit en bois lazuré, soit en aluminium laqué, soit en acier laqué.

Les appuis débordants au droit des ouvertures seront en béton lazuré, naturel ou peint. Ils auront une épaisseur minimum de 12cm.

Les gardes corps des ouvertures seront en barreaudage métallique laqué à chaud ou galvanisé à chaud.

Les fermetures des baies seront soit en aluminium, soit en bois laqué, soit acier laqué à chaud. blanc ou gris. Ces fermetures de baies seront réalisées soit par des persiennes si elles sont situées à l'extérieur du logement, soit par des volets si elles sont situées à l'intérieur du logement. L'usage de volets roulants est strictement interdit.

Ces dispositions visent à assurer une animation des façades, même dans un contexte où une partie importante des baies des logements sont fermées.

Les toitures des façades principales seront en zinc, à joints debout, de teinte ardoise.

Les chiens assis seront habillés en cassette de zinc.

Toutes les saillies des couronnements seront réalisées en zinc à l'exception des souches de cheminées qui pourront être en béton peint ou laqué.

Cas particulier :

Les prescriptions de l'article 11, concernant les matériaux utilisables pour les façades principales ne sont pas applicables aux constructions des secteurs ZA8, ZA4c, ZA6 et ZA7.

Les prescriptions applicables aux façades des constructions des secteurs susnommés sont celles applicables aux façades courantes des constructions.

Lecture d'ensemble et couleurs :

D'une façon générale, les façades principales cherchent à limiter le nombre de matériaux afin de privilégier la lecture d'ensemble des fronts bâtis pour valoriser au mieux l'espace urbain central depuis la nouvelle gare TGV jusqu'au boulevard Tallard-République. Les teintes des huisseries seront de couleur blanche, grise ou de couleur bois, à l'exception des couleurs de huisseries des rez-de-chaussée affectés à une activité commerciale ou tertiaire.

Les matériaux utilisés pour les façades des bâtiments d'intérieur d'îlot.

En intérieur d'îlot, les bâtiments peuvent présenter une large palette de matériaux en façade : bois, parement bois laqué ou peint, béton laqué, pierre, fibrociment, zinc, verre, brique...

Les matériaux utilisés pour les toitures des bâtiments d'intérieur d'îlot.

En intérieur d'îlot, les bâtiments peuvent présenter une large palette de matériaux en toiture : zinc, ardoise, bac acier galvanisé...

Les toitures des bâtiments régis par un gabarit à respecter ne rentrent pas dans cette catégorie (cf. Article ZA11.2).

ZA 11. 5 – Constructions annexes. Clôtures et accessoires

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

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.

Les clôtures devront être réalisées à l'alignement par un mur ou un muret en maçonnerie de moellons de pierre surmonté ou non d'une grille. Leur hauteur totale n'excèdera pas 2.20 mètres (cf. article ZA6.4).

Les clôtures en limite latérale seront réalisées en maçonnerie de même nature que les constructions ou en grillage doublé d'une haie végétale et leur hauteur n'excèdera pas 2.20 m.

Article ZA 12 - Stationnement des véhicules

1 – Chaque constructeur se doit de réaliser un parc de stationnement en sous-sol, semi enterré ou de surface en respectant les règles définies au plan général de Secteur de Plan Masse et aux Articles ZA9, ZA10 et ZA13.

Cas particuliers :

Le secteur ZA 3 pourra recevoir, soit des constructions en sous-sol destinées à recevoir des aires de stationnement conformément aux prescriptions du plan général de Secteur de Plan Masse, soit l'aménagement d'aires de stationnement réalisées en surface, à l'intérieur du même polygone d'implantation (cf. article ZA9), sous réserve du respect des prescriptions de plantations et d'aménagement paysager définies aux Articles ZA 12 et ZA13.

2 – Le nombre de place de stationnement sera apprécié de la façon suivante :

2.1 – Pour les constructions à usage d'habitation autre que le locatif social, une place de stationnement par logement, plus une place banalisée par tranche de 500 m² de plancher hors œuvre net. Une proportion importante de ces places pourra être imposée en sous-sol pour dégager des espaces libres suffisants. Les places banalisées resteront libres d'accès au public.

- Pour les constructions à usage d'habitation locative sociale une place par logement.

2.2 – Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) : une place de stationnement par tranche de 40 m² de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble. 50% des places resteront libres d'accès au public.

2.3 – Pour les établissements commerciaux :

2.3.1 – Commerces courants :

Pour les commerces d'au moins 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette à usage commercial (vente et réserves) une place pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette à usage commercial au-delà de 100 m². Les places destinées au public pour les commerces seront réalisées par la Ville sur les secteurs ZP7, ZP9 et ZP5. Elles respectent les dispositions du code de la construction en matière d'accessibilité aux handicapés.

2.3.2- - Hôtels et restaurants :

Une place de stationnement pour deux chambres.

Une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant avec une franchise de 100 m² de surface hors œuvre nette (pour les hôtels restaurants) ces 2 chiffres ne sont pas cumulables.

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

2.4 – Pour les constructions destinées à d'autres usages

2.4.1 – Equipements d'intérêt général :

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur.

2.4.2 – 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 10 personnes accueillies.

Modalités d'application et cas particuliers :

Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins de 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.

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 une autre terrain, situé à moins de 300 m 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.

Il peut, également dans ce cas, sous réserve d'accord de la collectivité et de la fixation du montant de la participation par délibération du conseil municipal verser une participation dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

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 ZA 13 – Espaces libres et plantations

De manière générale les espaces non bâtis doivent recevoir un traitement paysager.

Les parties des polygones d'implantations des constructions ne supportant pas de construction devront recevoir un traitement paysagé conformément aux prescriptions du secteur dont elles relèvent.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux, telles que réservoirs, transformateurs électriques, etc. devront être masquées par un écran de

D.A.U.F.-----

Secteur de Plan Masse - Quartier Gare-République

verdure, ou tout autre dispositif approprié, en harmonie avec l'environnement urbain et naturel.

En sus des plantations, 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.

La publicité est interdite. Les enseignes et le mobilier urbain qui sont soumis à autorisation ou à déclaration seront conformes au règlement local de publicité.

Traitement paysager des ouvrages en sous-sol et semi enterrés

Ouvrage en sous-sol :

Lors de la réalisation d'un ouvrage en sous-sol (cf.Art. 9), la partie supérieure de la dalle ne supportant pas de construction doit être recouverte d'un substrat d'une épaisseur de 0.60m, comprenant la mise en œuvre d'une couche drainante et de terre végétale ou assimilé.

Cette hauteur de 0.60m est comptée à partir de la cote finie de l'ouvrage (cf. Art. 10)

La cote finie de l'ensemble (ouvrage+substrat) doit être conforme, soit avec le niveau projeté des aménagements des secteurs publics au droit de l'ouvrage à construire, soit au point de référence du rez-de-chaussée pris sur la construction la plus proche, édifiée ou à édifier, en limite d'un espace public (dans le cas où cet ouvrage est réalisé en intérieur d'îlot).

Ouvrage semi enterré :

Lors de la réalisation d'un ouvrage semi enterré (cf.Art. 9), la partie supérieure de la dalle ne supportant pas de construction doit être recouverte d'un substrat d'une épaisseur de 0.60m, comprenant la mise en œuvre d'une couche drainante et de terre végétale ou assimilé.

Cette hauteur de 0.60m est comptée à partir de la cote finie de l'ouvrage (cf. Art. 10).

La hauteur finie de l'ensemble (ouvrage+substrat) doit être, soit à une hauteur de +1.00m par rapport au niveau projeté des aménagements des secteurs publics au droit de l'ouvrage à construire, soit à une hauteur de +1.00m par rapport au point de référence du rez-de-chaussée pris sur la construction la plus proche, édifiée ou à édifier, en limite d'un espace public (dans le cas où cet ouvrage est réalisé en intérieur d'îlot).

Le substrat mis en place devra être conforme avec les réglementations en vigueur, afin d'assurer de bonnes conditions pour la mise en place et le développement futur des végétaux.

Des réservations complémentaires peuvent être mise en place afin d'assurer la plantation des grands sujets conformes aux prescriptions paysagères des secteurs concernés.

De manière générale, au sein des zones de plantation à créer, des servitudes d'accès pour les piétons, comme pour les véhicules nécessitant une accessibilité ponctuelle (véhicules de déménagement, de secours et de lutte contre les incendies...) devront être aménagées, au moins jusqu'aux accès principaux aux constructions à édifier. Ces cheminements seront mis en œuvre de manière à satisfaire aux contraintes (dimensionnement, résistance de la surface circulable...) liées à leur destination.

Les espaces privatifs Nord en cœur d'îlot

Secteurs ZA1b, ZA2b

Les espaces libres de construction de ces secteurs à usage de logements constituent les jardins des immeubles et doivent être aménagés dans un esprit de cœur d'îlot vert en s'attachant à :

- Continuer la trame de pins parasol développée en secteur ZP7, dans les zones qui comportent une profondeur suffisante de terre végétale ;
- Créer une séparation claire et nette entre l'espace public et l'espace privé, avec des haies taillées persistantes de Griselinia (*Griselinia littoralis*) et les deux lauriers (*Prunus laurocerasus* et *Prunus laurocerasus* 'Otto luyken' (nain) ;
- Créer une trame de haies taillées sur les dalles de garages souterrains avec ces trois espèces, en veillant à ce que l'épaisseur de terre végétale soit suffisante à leur plantation et à leur croissance.

Les espaces privatifs sud en cœur d'îlot

Secteurs ZA4b, ZA4d, ZA4e

Les espaces libres de construction de ces secteurs à usage de logements constituent les jardins des immeubles et doivent être aménagés dans un esprit de cœur d'îlot vert en s'attachant à :

Continuer la même palette végétale que celle développée sur l'espace public central (Secteur ZP5) à savoir :

- Haies persistantes :
 - Prunus laurocerasus
 - Prunus laurocerasus 'Otto luyken'

- Il conviendra de créer une trame de haies taillées sur les dalles de garages souterrains avec ces deux espèces, en veillant à ce que l'épaisseur de terre végétale soit suffisante à leur plantation et à leur croissance.

Secteurs ZA4e

Cet espace libre de construction sera aménagé dans le même esprit que ceux des secteurs ZA4b, en s'attachant toutefois, du fait de la profondeur suffisante de terre végétale (due à l'absence de parking souterrain) à réaliser la plantation d'arbres tiges d'essence :

- Paulownia tomentosa
- Catalpa biniognoïdes
- Albizzia
- Sophora japonica ou Cedrella
- Prunus (divers), érables Acer pensylvanicum,...
- Cornus controversa 'Variegata', ...

Secteurs ZA5

L'espace libre de construction de ce secteur constitue une cour intérieure et doit être aménagé dans un esprit de cœur d'îlot vert en s'attachant à reprendre le thème de l'exotisme et vacances en :

- Réalisant la plantation de palmiers en mail.
- Réalisant la plantation de massifs arbustifs de Mimosa (*Acacia dealbata*), Lagerstroemia dans les coins protégés et ensoleillés et de massifs fleuris de Valériane rouge, rose et blanche (*Centranthus ruber*).
- Utilisant des revêtements en matériaux nobles.

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

Article ZA 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

La surface hors œuvre nette maximum globale théorique autorisée à prendre en compte pour l'instruction des permis de construire est la suivante pour chacun des secteurs ZA1 à ZA8 (seule la surface globale de chaque secteur est à retenir, la surface de chaque sous-secteur est donnée à titre indicatif) :

- pour le secteur **ZA 1**, en sous-secteur ZA 1a : 7 500 m²
ZA 1b : 2 000 m²

soit une Shon globale en ZA1 de 9 500 m² de Shon

- pour le secteur **ZA 2**, en sous-secteur ZA 2a : 6 000 m²
ZA 2b : 4 000 m²
ZA 2c : 3 500 m²

soit une Shon globale en ZA 2 de 13 500 m² de Shon

- pour le secteur **ZA 3**, 2000 m² de Shon

- pour le secteur **ZA 4**, en sous-secteur ZA 4a : 4 600 m²
ZA 4b : 1 400 m²
ZA 4c : 2 500 m²

soit une Shon globale en ZA4 de 8 500 m² de Shon

- pour le secteur **ZA 5**, 4 700 m² de Shon

- pour le secteur **ZA 6**, 200 m² de Shon

- pour le secteur **ZA 7**, 4 500 m² de Shon

- pour le secteur **ZA 8**, 6 500 m²

Cette SHON calculée pour chacun des secteurs ZA1 à ZA8 servira de base au calcul des taxes d'aménagement en cas d'élaboration d'un PAE, dès lors qu'elle sera précisée dans une convention de cession.

III-2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZP

Caractère des zones ZP

La zone ZP est destinée à recevoir les équipements publics tels que parkings, voiries, esplanade, parvis, gare routière, espaces verts et équipements de superstructure tels que les kiosques, édicules destinés à apporter des services au public.

Elle comprend 11 secteurs :

ZP1 - correspond au **nouvel axe nord - sud** bidirectionnel **Moka / Marville** à créer. Cet axe pourra recevoir des arrêts de Bus sur voirie et l'aménagement d'un carrefour giratoire dans sa partie sud sur l'avenue de Marville.

ZP2 – correspond à **une voie nouvelle** à créer assurant la liaison Talard / Marville.

ZP3 - correspond à **une gare routière** à créer, comportant des quais doubles, dont l'accès se fait par le nouvel axe Moka / Marville à créer.

ZP4 – correspond au **parvis de la gare** à créer. Ce parvis sera paysagé par des zones de plantation et des alignements d'arbres. Il comportera une piste cyclable bidirectionnelle assurant la continuité du réseau à créer et donnant accès au pôle d'échange multimodal à créer.

Le parvis comporte en secteur ZP4a une aire de dépose minute et une aire réservée aux Taxis, desservies par **une voie nouvelle** bidirectionnelle à créer (prolongement de la voie nouvelle sud), reliant l'axe Moka / Marville à la rue de l'Anjou existante.

Il comporte également en secteur ZP4b une aire assurant la sortie des bus de la gare routière à créer.

ZP5 - correspond à l'**Espace public central** du nouveau quartier à créer. Il est composé de deux voies nouvelles nord et sud unidirectionnelles avec stationnements latéraux de part et d'autre de l'esplanade ZA8 et comporte une partie ouest correspondant à des voies urbaines publiques, sans changement d'affectation, permettant un réaménagement du giratoire actuel faisant face à la future médiathèque.

ZP6 - correspond à **une voie nouvelle** à créer, assurant la liaison de la rue de l'Anjou avec la voie nouvelle à créer qui permet la desserte de l'aire de dépose minute et taxis à créer.

ZP7 - correspond à **un espace vert** à créer. Le secteur ZP7a comporte un cheminement piétonnier assurant la liaison entre le Boulevard République et le nouvel axe Moka / Marville à créer.

Le secteur ZP7b autorise la création d'une aire de stationnement, de surface ou en sous-sol, qui devra s'intégrer au paysagement du secteur ZP7a. Cette aire de stationnement comporte un accès direct depuis le Boulevard de la République.

ZP8 - correspond à **une voie nouvelle** à créer assurant la liaison entre l'axe Moka-Marville à créer et la rue Emmanuel Leguen.

ZP9 - correspond à **un parking public** à créer, accessible depuis l'Avenue Marville.

ZPf1 - correspond à **la voie fret "centrale"**. L'emprise de cette voie pourra être utilisée pour y aménager des voies de circulation ouverte aux véhicules afin notamment d'assurer la connexion de voies publiques existantes ou à créer, et l'accès à des aires de stationnements ou des parkings privés et publics.

ZPf2 - correspond à **la voie fret "sud"**. L'emprise de cette voie pourra être utilisée pour y aménager des voies de circulation ouverte aux véhicules afin notamment d'assurer la connexion de voies publiques existantes ou à créer, et l'accès à des aires de stationnements ou des parkings privés et publics existant ou à créer.

SECTION I – 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 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 publics ;
- la construction de kiosques, d'édicules de manière permanente ou ponctuelle destinés à apporter des services au public ;
- les saillies en volume des rez-de-chaussée des locaux accueillant des activités commerciales de bouche, sur les trottoirs au droit des façades principales des bâtiments (cf. Article ZA 6.2a). Ces saillies doivent respecter le règlement de la voirie communale et bénéficier d'une autorisation d'occupation du domaine public.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article ZP 3 – Desserte par les voies

Néant

Article ZP 4 – Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

1 – Eau

Les constructions seront raccordées au réseau de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

2.1 – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public collectif d'assainissement.

2.2 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du POS approuvé.

3 – Electricité

Tout nouveau réseau électrique de distribution sera aménagé en souterrain.

4 – Télécommunication

Les nouveaux réseaux de télécommunications seront aménagés en souterrain.

5 – Ordures ménagères

Les constructions doivent être conçus pour permettre une collecte centralisée.

Article ZP 5 – Surface et forme des parcelles

Néant

Article ZP 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers

L'implantation des constructions ne devra pas faire obstacle à un libre écoulement général des flux de piétons, ni grever le confort de déambulation.

Ouvrage en sous-sol

Les ouvrages en sous-sol seront implantés dans les polygones de construction indiqués au plan de masse et représentés par une hachure oblique rose.

Cas particulier :

- Le secteur ZP7b pourra recevoir, soit un ouvrage en sous-sol destiné à recevoir une aire de stationnement conformément aux prescriptions du plan général de Secteur de Plan Masse, soit l'aménagement d'une aire de stationnement réalisée en surface, sous réserve du respect des prescriptions de plantations et d'aménagement paysager définies aux Articles ZP 12 et ZP 13.

La superposition de ces deux types d'aménagement est également autorisée sur ce secteur, sous réserve du respect des prescriptions de plantations et d'aménagement paysager définies aux Articles ZP 12 et ZP 13.

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

Néant

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

Néant

Article ZP 9 – Emprise au sol

Sans objet

(Les parkings en sous-sol ne sont pas considérés comme des emprises en sol)

Article ZP 10 – Hauteur des constructions

10.1 – Hauteur des constructions par rapport à la largeur des voies

Néant

10.2 – Hauteurs maximales

Secteurs ZP7b

Les ouvrages d'infrastructure en sous-sol, doivent être conçus et positionnés en altimétrie de manière à être compatible avec l'altimétrie projetée de l'aménagement paysager général du secteur ZP7.

Ces ouvrages d'infrastructure doivent prévoir une couverture de substrat d'une hauteur minimale de 0.60m (terre végétale ou assimilé et complexe drainant).

Lorsqu'ils ne supportent pas de construction en superstructure, ces deux ouvrages doivent recevoir des aménagements paysagés décrits à l'Article ZP13.

Secteur ZA8

Les ouvrages en sous-sol, autorisés, au droit du secteur ZA8 doivent être conçus et positionnés en altimétrie pour permettre les aménagements des espaces publics de surface. Ces ouvrages doivent permettre en particulier la plantation des arbres de grand développement décrits à l'Article ZP13.

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 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, à la composition urbaine du site, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une harmonie de couleur, une unité et une vérité dans le choix des matériaux.

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, 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 qui peut être surmonté d'une grille. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2.20m.

Article ZP 12 – Stationnement des véhicules

Les aires de stationnement doivent être réalisées en respectant les règles définies au plan général de Secteur de Plan Masse et aux Articles ZP9, ZP10 et ZP13.

Secteur ZP5 :

Le stationnement public des véhicules sera organisé de manière latérale des deux côtés des voies nouvelles nord et sud à créer. Des interruptions de stationnement seront organisées de manière à favoriser, à des endroits stratégiques et privilégiés, des traversées piétonnes sécurisées et confortables, de dimension généreuse, assurant une bonne perméabilité des flux piétons entre l'esplanade et les trottoirs formant les rives cette esplanade centrale, de l'autre côté des deux voies à créer.

Secteur ZP9 :

Le secteur ZP9 pourra recevoir une aire de stationnement de surface. Afin d'atténuer la vision des véhicules, cet aménagement doit recevoir un traitement paysager respectant les prescriptions définies à l'Article ZP13.

Cas particuliers :

Le secteur ZP7b pourra recevoir, soit une construction en sous-sol destinée à recevoir une aire de stationnement conformément aux prescriptions du plan général de Secteur de Plan Masse, soit l'aménagement d'une aire de stationnement réalisée en surface, à l'intérieur du même polygone d'implantation (cf. Article ZP9), sous réserve du respect des prescriptions de plantations et d'aménagement paysager définies aux Articles ZP12 et 13.

Article ZP 13 – Espaces libres et plantations, publicité

La publicité est interdite. Les enseignes et le mobilier urbain qui sont soumises à autorisation ou à déclaration seront conformes au règlement local de publicité.

Les prescriptions paysagères sont basées sur l'étude du site existant et de l'analyse des entités paysagères.

Secteur ZP4 : Le parvis de la nouvelle gare

Dans une logique de composition d'ensemble de l'espace public central et de continuité des aménagements, le traitement paysager du parvis de la nouvelle gare sera réalisé en harmonie avec celui de l'espace public central (secteur ZP5) dont il reprendra les principes de composition, d'ordonnancement et les essences végétales utilisées.

Secteur ZP5 : L'espace public central

Cet espace reprend le thème de l'exotisme et du rêve déjà présent autour de la gare existante.

Le choix des espèces est basé sur les essences déjà présentes sur le site et d'espèces complémentaires destinées à renforcer l'idée d'un paysage de rêve et de vacances.

- Alignement de chênes verts (*Quercus ilex*)
- Murier platane (*Morus platanifolia* 'Kagayamae')

Le choix et la couleur des matériaux de revêtement de sol, comme leur mise en œuvre devra s'harmoniser avec ceux utilisés pour le parvis du bâtiment voyageurs.

Dans le cas de la réalisation d'un ouvrage en sous-sol, localisée à l'intérieur du polygone d'implantation défini au plan général de Secteur de Plan Masse (secteurs ZA5, ZA8), l'ouvrage aura une cote finie suffisante (cf. Article ZP10) pour ne pas créer de surélévation de l'aménagement au sol de l'esplanade centrale (cf. Article ZP 10) et le traitement de sa partie supérieure devra permettre d'assurer la continuité du traitement paysager mis en place sur l'espace public central ainsi que les plantations prévues.

Les éventuelles rampes et édicules accueillant les ascenseurs donnant accès au parking souterrain devront s'intégrer de manière harmonieuse à l'aménagement général du site.

Secteur ZP7 :

Cet espace correspond à un espace vert à aménager comportant un cheminement piétonnier à créer, assurant la liaison entre le Boulevard République et le nouvel axe Moka / Marville à créer.

Secteur ZP7a :

Le paysagement privilégiera la plantation d'arbres de hauts jets, d'essences persistantes, dont la hauteur des houppiers et le port seront compatibles avec les contraintes d'exploitation de la ligne de fret R.F.F. :

- Pinus pinea, pineaster, thumbergii, laricio corsicana,
- Araucaria araucana
- Cedrella sinensis
- Sophora japonica
- Eucalyptus
- Celtis australis
- Quercus robur 'Fastigiata'

Secteur ZP7b :

Cet espace autorise l'aménagement d'une aire de parking public avec un accès depuis le Boulevard République.

Visibles des immeubles existants et à créer limitrophes, le parking, s'il est aménagé en surface recevra un traitement d'essences persistantes, profitant des houppiers étalés des pins parasol pour mieux masquer la présence des voitures :

- Pinus pinea
- Araucaria araucana
- Cedrella sinensis
- Sophora japonica
- Eucalyptus
- Celtis australis
- Quercus robur 'Fastigiata'

Si le parking est réalisé en ouvrage en sous-sol (cf. Article ZP9), la partie supérieure de la dalle de l'ouvrage doit être recouverte d'un substrat d'une épaisseur minimale de

0.60m, comprenant la mise en œuvre d'une couche drainante et de terre végétale ou assimilé.

Cette hauteur de 0.60m est comptée à partir de la hauteur finie de l'ouvrage (cf. Article ZP10). La cote finie de l'ensemble (ouvrage+substrat) doit être compatible avec l'altimétrie projetée de l'aménagement paysager général du secteur.

Le substrat mis en place devra être conforme avec les réglementations en vigueur, afin d'assurer de bonnes conditions pour la mise en place et le développement futur des végétaux.

Des réservations complémentaires doivent être mise en place afin d'assurer la plantation des grands sujets prescrits pour ce secteur, dans un nombre et un volume suffisant, pour assurer une intégration harmonieuse de l'ouvrage au sein du paysage global de ce secteur.

Secteur ZP9 :

Ce secteur correspond à une aire de stationnement public à créer. Cet aménagement sera donc visible des immeubles qui l'entourent.

L'aménagement paysager privilégiera donc la plantation d'arbres caduques à port étalé, (*Paulownia tomentosa*), pour l'effet floral vu d'en haut et l'ombrage ainsi apporté.

Les haies taillées seront persistantes, composées de lauriers et *Grisellinia* nains (*Prunus laurocerasus*, *Grisellinia littoralis*).

SECTION III – POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS

Article ZP 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

La surface hors œuvre nette maximum globale théorique autorisée à prendre en compte pour l'instruction des permis de construire est la suivante pour chacun des secteurs ZP3 à ZP5 :

- pour la zone **ZP 3**, une Shon globale de 300 m²

- pour la zone **ZP 4**, une Shon globale de 300 m²

- pour la zone **ZP 5**, une Shon globale de 300 m²