

SAINT-MALO

DIRECTION **A**RGHITECTURE
URBANISME & **F**ONCIER

Dossier n°:
671N13X

ville de Saint-Malo

département d'Ille et Vilaine



plan local d'urbanisme

plans de masse règlement

V
3-2

SECTEUR DE PLAN MASSE DE

LE ROUTHOUAN

approuvé le **26/04/1993**

**Direction
Architecture
Urbanisme &
Foncier**

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

APPROUVE PAR LE CONSEIL MUNICIPAL DU :
31 MARS 2006

Caractère de la zone UM

Il existe 5 zones, à savoir :

I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

I – 1 Zone ZA (secteurs ZA.1, ZA.2 et ZA.3)

- La zone ZA.1, correspond à une zone d'activités diversifiées dans laquelle des précautions particulières devront être prises quant aux risques de nuisances potentielles et à la qualité architecturale et paysagère.
- La zone ZA.2 correspond à la zone d'implantation de la STEP.
- La zone ZA.3 correspond à une zone industrielle et artisanale, au sens traditionnel du terme. Les activités commerciales y sont autorisées ainsi que les services.

I – 2 – Zone ZC

La zone ZC est une zone urbaine correspondant à la zone architecturale de la Grande Rivière. Les terrains sont laissés à la disposition des propriétaires.

I – 3 – Zone ZF

La zone ZF est une zone occupée par les installations nécessaires à l'utilisation du transport par chemin de fer.

II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

II – 1 – Zone ZEX à règlement strict

La zone Z.E.X est une zone naturelle non équipée où l'urbanisation est prévisible à moyen ou long terme par une modification du Plan d'Aménagement de Zone.

II – 2 – Zone ZD (Secteurs ZD 1 et ZD.2)

- La zone ZD est réservée aux espaces plantés de protection stricte.
- La zone ZD.1 correspond aux espaces verts boisés de la Grande Rivière
- La zone ZD.2 correspond à la coulée verte le long de la voie ferrée

I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

I – 1) Dispositions applicables à la zone Z.A.

Caractère de la zone Z.A.

La zone ZA est une zone où doivent trouver place les activités qui sont complètement indispensables 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 dans laquelle des précautions particulières devront être prises quant aux risques de nuisances potentielles et à la qualité architecturale et paysagère.
- la zone ZA2, correspond à la zone d'implantation de la S.T.E.P. et à une zone complémentaire qui ne sera affectée qu'après prolongement de la voirie primaire.
- la zone ZA3, correspond à une zone industrielle et artisanale au sens traditionnel du terme. Les activités commerciales y sont autorisées ainsi que les services.

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

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 compatibles avec le caractère de la zone (foyers, restaurants, hôtels...)

3 - Dans les zones ZA1 et ZA2, 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.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

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

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

ARTICLE ZA.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

ARTICLE ZA.5 – SURFACE ET FORME DES TERRAINS

1 - Une parcelle existante, non construite ne peut recevoir une construction si elle n'a pas une superficie supérieure à 1.000 m².

2 - Les parcelles nouvelles, créées après division ne pourront avoir de surface inférieure à 1.000 m²

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.

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 nivelation 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, les projets de construction, surélévation ou modification seront soumis à E.D.F. pour vérifier qu'ils sont conformes avec les dispositions de sécurité. La hauteur maximale des constructions définie à l'article 10 pourra être limitée à la demande d'E.D.F.

2.2 Conduites principales de transport de gaz

2.2.1. Zone non constructible

Les constructions d'immeubles et d'ouvrages de toute nature seront interdites sur une bande d'une largeur totale de 6 mètres située de part et d'autre de la canalisation.

2.2.2. Zone de protection

L'exécution de tous travaux publics ou privés, sur la bande s'étendant de 3 à 30 mètres de chaque côté de la canalisation, soit 27 mètres de largeur, et susceptible de porter atteinte à la canalisation est subordonnée à un avis préalable adressé à Monsieur le Chef du groupe gazier de Bretagne - Usine de Roche Maurice à NANTES 44.

2.3 Canalisation d'assainissement

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

ARTICLE ZA. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de la façade ou du pignon d'un bâtiment au point le plus proche de la limite de parcelle doit être au moins égale à 5 m.

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

L'article ZA.7 ne s'applique pas à la zone ZA.1 dans laquelle 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 constructions
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cet espace ne pourra être inférieur à 5 mètres pour les bâtiments industriels.

2. Si elles possèdent des façades percées de baies, éclairant des pièces d'habitations principales, les constructions en vis à vis doivent être implantées de manière qu'aucune partie de l'immeuble ne soit vue au-dessus d'un plan horizontal sous un angle supérieur de 45° à partir de l'appui de ces baies. Dans ce cas, les façades percées de baies doivent être implantées à 5 mètres minimum de la construction en vis à vis.

CAS PARTICULIERS :

D'autres règles peuvent être prescrites pour des projets présentant un intérêt architectural, technique ou urbanistique démontré, notamment dans le cadre d'opération d'ensemble.

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

ARTICLE ZA. 9 - EMPRISE AU SOL

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	Z.A.3
Pourcentage d'emprise au sol	40 %	35 %	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 + 1	R + 3
Hauteur maximale droite	7 m	8,50 m	10 m
Hauteur maximale au faitage	11 m	12 m	15 M

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

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

Des hauteurs inférieures pourront être imposées dans le secteur ZA.1 proche de la Grande Rivière, pour assurer une meilleure intégration avec l'environnement naturel ou 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 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 du hameau de la Grande Rivière, 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 ou artisanal

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 commerciaux

3.1 Commerces courants

Pour les commerces d'au moins 100 M² de surface de plancher hors oeuvre nette à usage commercial (vente et réserves) une place pour 40 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.

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

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

1) Les espaces boisés classés figurant au plan soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme

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

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

Les surfaces non construites devront être plantées d'un arbre haute tige par 100 m² de terrain.

Les marges de recul de 10 mètres par rapport à l'alignement et classées en espaces boisés TC, devront être traitées en espaces verts boisés pour 75 % au moins de leur surface.

3) Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1.000 m². En outre, lorsque leur surface excédera 2.000 m², 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 sera imposée sur les marges de recul de 5 m par rapport aux limites séparatives bordant le hameau de la Grande Rivière.

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.

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

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

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

La surface hors oeuvre nette maximum globale autorisée pour la zone ZA.1 est de 13.135 m²

La surface hors oeuvre nette maximum globale autorisée pour la zone ZA.2 est de 24.290 m²

La surface hors oeuvre nette maximum globale autorisée pour la zone ZA.3 est de 15.020 m²

La surface hors oeuvre nette attribuée par chacun des lots au moment de la vente sera de

0,4 en zone ZA.1

0,4 en zone ZA.2

0,6 en zone ZA.3.

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.

1 2) Dispositions applicables à la Zone Z.C.

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 la zone artisanale de la Grande Rivière. Elles sont essentiellement destinées à l'usage artisanal.

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 morcellements de propriétés.
4. Les établissements industriels et de dépôts.
5. 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.
6. Les défrichements et abattages d'arbres.
7. 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 3^{ème} classe non visées à l'arrêté interministériel du 20 juillet 1949, notamment les commerces et bureaux.
- les équipements sociaux, éducatifs et culturels.
- l'aménagement, la remise en état des constructions existantes, y compris celles à usage de logement.
- une seule extension dans la limite de 10 % de S.H.O.N. existante de ces constructions, sauf pour la parcelle 332 ou une extension de 25 % de la S.H.O.N. sera autorisée.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

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

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

ARTICLE ZA.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

ARTICLE ZA.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 3,50 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 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. 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.

SECTION 3 - Possibilités d'occupation du sol

ARTICLE ZC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

1 - 3) Dispositions applicables à la zone Z.F.

Caractère de la zone ZF

La zone ZF est une zone occupée par les installations nécessaires à l'utilisation du transport par chemin de fer.

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

ARTICLE ZF 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Les constructions de toute nature sauf celles prévues à l'article ZF 2.
2. Les lotissements.
3. Les établissements industriels et dépôts classés ou non, à l'exception de ceux visés à l'article 2.
4. L'aménagement de terrain de camping
5. L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes
6. Les carrières

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

Sont admises :

Les constructions de toute nature et les dépôts nécessaires à l'utilisation du transport par chemin de fer ou liés à un projet d'ensemble réalisé à l'initiative de la S.N.C.F. en prolongement du projet urbain de restructuration du secteur de la gare.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZF.3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

ARTICLE ZF.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

ARTICLE ZF 5 - SURFACE ET FORME DES PARCELLES

NEANT

ARTICLE ZF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS

NEANT

ARTICLE ZF 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Par rapport aux fonds de parcelles

Les façades 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) Des constructions de faible importance

peuvent être édifiées le long des limites séparatives, à condition que la hauteur n'excède pas 2,60 m à l'égout du toit.

ARTICLE ZF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE ET NON JOINTIVES

NEANT

ARTICLE ZF 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE ZF 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. 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 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	ZF
nombre d'étages droits	R + 5
hauteur maximale droite	15 m
hauteur maximale au faîtage	21 m

Toute construction élevée au-delà de la hauteur maximale droite devra s'inscrire dans le volume enveloppé défini par un gabarit circulaire, de rayon égal à la différence entre la hauteur maximale et la hauteur au faîtage. 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.

CAS PARTICULIERS :

a) dans les limites de hauteur au paragraphe 2 du présent article, une tolérance de 10 % est admise lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué au paragraphe 1 ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

b) des hauteurs maximales inférieures pourront être imposées pour assurer une meilleure compatibilité avec le tissu urbain environnant.

c) sous réserve de la compatibilité avec le tissu urbain environnant d'autres règles peuvent être appliquées pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment pour la modification, l'extension ou la restauration de constructions existantes ainsi que lorsqu'il existe à proximité immédiate du bâtiment des constructions voisines ne respectant pas les règles précédemment définies.

d) Pour les parcelles d'une superficie supérieure ou égale à 2.000 m² il pourra être autorisé que la moitié du programme bâti au sol ait un étage supplémentaire, soit une hauteur maximale droite supplémentaire de 3 m et une hauteur maximale supplémentaire au faîtage de 3 m.

ARTICLE ZF 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS - CLOTURES

L'aspect extérieur des projets de construction sera apprécié par l'autorité compétente pour accorder les permis de construire, notamment du point de vue des volumes, formes de toiture, percements, couleurs, nature du matériau apparent et de son intégration dans l'environnement.

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.

Leur hauteur n'excédera pas 2 m.

ARTICLE ZF 12 - STATIONNEMENT

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. Pour les constructions à usage de bureaux
(y compris les bâtiments publics)

Une place affectée au stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher hors oeuvre nette de l'immeuble plus une place banalisée par tranche de 150 m² de plancher hors oeuvre net.

2. Pour les établissements industriels

Une place de stationnement par 80 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.

MODALITES 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.

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

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.

ARTICLE ZF 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1.000 m2, qu'ils soient publics ou réservés à l'habitat ou à l'industrie. En outre, lorsque leur surface excédera 2.000 m2, 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.

SECTION 3 - Possibilités d'occupation du sol

ARTICLE ZF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

II - 1 Zone ZEX

Zone d'urbanisation future

Caractère de la zone ZEX

La zone ZEX à règlement strict comprend les parties de la zone d'aménagement concerté non équipées en première phase où l'urbanisation est prévisible à moyen ou long terme. Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation sont interdites. Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans un programme d'aménagement urbain.

L'ouverture à l'urbanisation peut se faire par une modification du Plan d'Aménagement de Zone de la Z.A.C. du Routhouan.

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

ARTICLE ZEX 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

(à l'exception des constructions et installations visées à l'article ZEX.2)

1. Les constructions à usage d'habitation, à usage de commerce et de bureau.
2. Les lotissements de toute nature.
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 :
 - parcs d'attractions
 - dépôts de véhicules de plus de 10 unités et non soumis à autorisation au titre de la réglementation sur le stationnement des caravanes (R 443-4 et 7).
5. Les défrichements et abattages d'arbres (dans les espaces boisés classés).

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

Sont admis, dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités d'utilisation future du site à des fins urbaines :

1 - les constructions, aménagements et extensions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités existantes sur la zone ou en limite de cette zone, y compris les constructions destinées au logement du personnel.

2 - l'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes, d'aires de jeux, de terrains de sport et les structures d'accompagnement nécessaires, à titre précaire, jusqu'à l'incorporation des terrains dans un programme d'aménagement urbain.

3 - l'aménagement de bassins de retenue.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZEX.3 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

ARTICLE ZEX.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

ARTICLE ZA.5 – SURFACE ET FORME DES PARCELLES

La surface et la forme des terrains doivent convenir pour les constructions qui y seront réalisées.

ARTICLE ZEX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS

1 - Voies routières

Sauf dispositions particulières portées au plan et indiquées par une ligne tiretée qui se substitue à l'alignement, les constructions se font à 5 m au moins de l'alignement. Toutefois, dans le cas où les immeubles limitrophes sont construits en retrait de l'alignement, la construction pourra s'implanter en prolongement d'un des immeubles voisins afin de ne pas rompre l'harmonie. Un recul différent pourra même être imposé, si l'environnement des constructions voisines le justifie.

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

A l'angle de deux voies, des implantations différentes pourront être imposées pour des raisons de sécurité.

2 - Voies S.N.C.F.

Les constructions sur des parcelles limitrophes du domaine ferroviaire devront être soumises à l'avis des services de la Direction Régionale de la S.N.C.F. à Rennes pour l'application de la loi du 15 juillet 1845 et des arrêtés préfectoraux subséquents.

3 - Réseaux divers

3.1) Lignes de transport d'énergie électrique

A l'intérieur des couloirs des lignes électriques figurées au document graphique, les projets de construction, surélévation ou modification seront soumis à EDF pour vérifier qu'ils sont conformes avec les dispositions de sécurité. La hauteur maximale des constructions définie à l'article 10 pourra être limitée à la demande d'EDF.

3.2) Conduites principales de transport de gaz

3.2.1) Zone non constructible

Les constructions d'immeubles ou d'ouvrages de toute nature seront interdites sur une bande d'une largeur totale de 6 m située de part et d'autre de la canalisation.

3.2.2) Zone de protection

L'exécution de tous travaux publics ou privés, sur la bande s'étendant de 3 à 30 m de chaque côté de la canalisation, soit 27 m de largeur, et susceptible de porter atteinte à la canalisation est subordonnée à un avis préalable adressé à Monsieur le Chef du Groupe Gazier de Bretagne, usine de Roche Maurice à Nantes 44.

3.3) Canalisation d'assainissement

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

ARTICLE ZEX 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 égal à 5 m.

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

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

NEANT

ARTICLE ZEX 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne devra pas dépasser 50 % de la surface de la parcelle.

ARTICLE ZEX 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 18 mètres et la cote de hauteur de chaque section est prise au point milieu de chacune d'elles.

1.3 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 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	ZEX
nombre d'étages droits	R + 1
hauteur maximale droite	6 m
hauteur maximale au faitage	11 m

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.

CAS PARTICULIERS :

a) dans les limites de hauteur au paragraphe 3 du présent article, une tolérance de 10 % est admise lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué aux paragraphes 1 et 2 ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages.

b) des hauteurs maximales inférieures pourront être imposées pour assurer une meilleure compatibilité avec l'environnement.

c) sous réserve de la compatibilité avec le tissu urbain environnant d'autres règles peuvent être appliquées pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment pour la modification, l'extension ou la restauration de constructions existantes ainsi que lorsqu'il existe à proximité immédiate du bâtiment des constructions voisines ne respectant pas les règles précédemment définies.

ARTICLE ZEX 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS - 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 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 du hameau de la Grande Rivière, 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 ZEX 12 - . STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE ZEX 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

1 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

2 - Les espaces figurés au plan par un simple quadrillage sont des espaces où le caractère boisé doit être conservé ou développé. La construction peut y être autorisée dans la mesure où elle respecte le boisement existant ou permet de nouvelles plantations.

Il sera exigé un relevé précis des plantations existantes lors du dépôt de la demande de permis de construire.

Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

3 - Les constructions seront en outre subordonnées à l'observation des règles suivantes :

a) - la conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et en qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même, le cas échéant, des talus plantés.

- les plantations devront être terminées dans l'année qui suit l'occupation effective des locaux, faute de quoi elles pourront être exécutées d'office aux frais des constructeurs

- le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres, la nature des espèces qui seront plantées.

b) Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux, telles que réservoirs devront être masquées par un écran de verdure, ou tout autre dispositif approprié, en harmonie avec l'environnement urbain et naturel.

4 - 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.

SECTION 3 - Possibilités d'occupation du sol

ARTICLE ZEX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

II - 2) zone Z.D

Secteurs ZD.1 et ZD.2

Secteurs réservés aux espaces plantés, aux lieux de promenade et de jeux, et aux bassins de retenue.

Caractère de la zone ZD

Cette zone est réservée aux espaces plantés, aux lieux de promenade et de jeux. Elle est divisée en deux catégories de secteurs de protection stricte.

- Secteur ZD.1 : espaces verts en bordure de la Grande Rivière, cet aménagement comprendra en particulier :

la restauration de la pièce d'eau de la Grande Rivière

la création d'espaces verts boisés en bordure du hameau de la Grande Rivière

Le secteur ZD.1 pourra constituer un espace privatif d'une entreprise privée après convention d'aménagement avec la ville.

- Secteur ZD.2 : coulée verte le long de la voie ferrée, la coulée verte permettra l'aménagement de 2 bassins de retenue à sec.

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

Seule les abris et édicules publics et de services pourront être édifiés.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZD.3 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

ARTICLE ZD.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

ARTICLE ZAD.5 à ZD.12

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