

Dossier n°:
671 P38

ville de Saint-Malo

département d'Ille et Vilaine

plan local d'urbanisme



7ème mise à jour du **P.L.U**
Décembre 2016

V-3.Réglement PLAN MASSE
UM.1 secteur de la **Croix Desilles**

SAINT/MALO

D.A.U
Direction
Aménagement
et Urbanisme

18 chaussée Eric TABARLY
CS21826
35418 SAINT MALO cedex

approbation du C.M en date du 14 février 2014

N.REF. : D.A.U/SR/5-1-338
N° DOSSIER : 671P34

REGLEMENT MODIFIE DE LA ZONE UM ①

Zone d'Aménagement Concerté de la Croix Désilles

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de la modification du PLU traduit sous la forme de secteur de plan masse s'applique à la totalité du secteur de la Croix Desilles, tel que défini sur les documents graphiques.

I- Division du plan de secteur en zones :

Il existe 2 zones:

1 – -Zone ZE

La zone ZE est une zone urbaine qui a pour vocation l'accueil d'activités et d'équipements publics, notamment liés à l'enseignement supérieurs.

3 – Zone ZC

La zone ZC est une zone urbaine correspondant à la ferme de la Croix Désilles et au front bâti le long de la rue de la croix Desilles.

II- Annexes

Sont considérées comme annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, détachées de cette dernière, tels que remises, garages, locaux vélos...

III- Adaptations mineures :

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.

IV- Application du règlement de lotissements :

Dans un lotissement, les articles 1 à 13 du règlement s'appliquent individuellement à chaque lot, à l'exception de l'article 4.

V- Définitions :

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques. Les termes définis ci-après sont suivis d'un astérisque quand ils apparaissent dans le corps du règlement.

Accès (article 3) :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fond voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Alignement (article 6) :

L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains.

Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) (article 14) :

Le C.O.S. est défini par l'article R.123-10 du Code de l'urbanisme. C'est le rapport de la surface plancher maximale susceptible d'être réalisée sur un terrain à la surface du terrain.

Emprise au sol des constructions, coefficient d'emprise au sol (CES) (article 9) :

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume , tous débords et surplombs inclus, tel que figuré en annexe documentaire, y compris les constructions annexes dont les surfaces non closes, (par exemple les abris à voiture, les balcons, les oriels, les auvents) (voir schéma en annexe documentaire)

Saillie (article 11) :

On appelle saillie toute partie, élément ou ouvrage d'aménagement accessoire d'une construction qui dépasse l'alignement, la toiture ou le volume de la construction.

VI- 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.

VII- Ouvrages spécifiques :

Pour les ouvrages spécifiques tels que:

- les ouvrages techniques (supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publics
 - ou des ouvrages exceptionnels comme les clochers, mâts, pylône, antennes, silos, éoliennes...
- il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation du sol, sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des zones,

VIII- 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 451-1 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.

IX - Espace Boisé Classé :

Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants et R130-1 à R130-20 du Code de l'urbanisme.

Le classement des terrains en Espace boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L311-1 et suivants du code Forestier.

Les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable dans ces espaces boisés classés.

X- Espaces libres :

Sauf spécification contraire, cette expression désigne les espaces libres hors voie de constructions en élévation et exclut les surfaces surplombées par des éléments de construction.

XI : Terrain :

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire (unité foncière). Sauf indications contraires, les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'unité foncière.

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES EN ZONES Z.E

Caractère de la zone Z.E

La zone Z.E. est une zone urbaine correspondant au secteur central de la Zone d'Aménagement Concerté.

C'est une zone urbaine destinée à accueillir des activités ou équipements liés à l'enseignement. Elle permet aussi l'accueil d'équipements publics ou d'activités tertiaires.

RAPPELS

Outre les constructions, sont soumises à déclaration ou à autorisation:

1. L'édification des clôtures, conformément à l'article L421-4 et R421-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2. Les installations et travaux divers, conformément aux articles L421-4 et R421-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3. Les démolitions, conformément aux articles L451-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, ou ensemble bâti, identifié aux documents réglementaires comme devant être protégé au titre de l'article L123.1.5.7 doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément au d) de l'article L 430.1.

4. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes de défrichements sont obligatoires dans ces espaces boisés classés.

5. Toute destruction partielle ou totale d'un élément de paysage, ou espace d'intérêt paysager, localisé aux documents réglementaires comme devant être protégé au titre de l'article L123.1.5.7 doit préalablement faire l'objet d'une déclaration au titre des installations et travaux divers, conformément à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE ZE. 1- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1 - Tous types de constructions ou installations qui ne sont pas directement liées ou nécessaires aux activités ou équipements liés à l'enseignement, aux équipements publics ou aux activités tertiaires ;

2- Les affouillements, exhaussements des sols autres que ceux mentionnés dans l'article ZE2.

3- Les établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance, ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du caractère de la zone.

4- Les dépôts gênants au titre de la réglementation concernant les installations classées au regard du règlement départemental sanitaire.

5- Les constructions à usage agricole

6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières

7 - Les dépôts de véhicules

8 - Les parcs d'attractions

ARTICLE ZE.2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

D'une manière générale, la zone ZE.2 admet ce qui n'est pas interdit à l'article ZE.1. Cependant, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent certaines conditions ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la zone (logements de fonction, logements étudiants...), sous réserve d'une bonne insertion dans le site;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, si elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie, la commodité des habitants et si elles sont compatibles avec les milieux environnants ;
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
- Les exhaussements et affouillements du sol indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre nonobstant les dispositions des articles 6 à 13 de la zone ZE.

SECTION 2 – Nature de l'utilisation et de l'occupation du sol

ARTICLE ZE.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 ZE.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

ARTICLE ZE.5 – SURFACE ET FORME DES TERRAINS

NEANT

ARTICLE ZE.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions sur rue devront être implantées par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées à une distance supérieure ou égale à celle de toute construction la plus proche de l'alignement quelle que soit sa localisation le long de l'alignement de la section de voie sinon de la rue considérée.

Toutefois, un recul de plus de 10 mètres ne pourra être imposé.

ARTICLE ZE.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les terrains aspectés sur plusieurs voies (terrain d'angle, terrain "ilot", terrain situé entre deux voies), les règles d'implantation peuvent ne s'appliquer que sur une des voies.

1) A l'intérieur d'une bande de 20 mètres à partir de l'alignement (ou, pour les voies privées, de la limite effective de la voie), les constructions peuvent être édifiées, en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre, sous réserve de la compatibilité avec le tissu urbain environnant. Lorsque les marges de recul sont portées au plan, la profondeur de 20 mètres est comptée à partir de la ligne de retrait des constructions imposé par la marge de recul.

Des adaptations à cette règle pourront être autorisées ou imposées, pour des raisons d'ordre technique ou architectural et notamment :

- pour des projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural différent ;
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes ;
- dans le cas de construction nouvelle ou une mise en valeur d'éléments d'environnement naturel au bâti existant de qualité ;

Si le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire (dans le cas de limites latérales), il doit respecter par rapport à cette limite, un recul d'au moins 3 mètres qui satisfasse aux prescriptions de l'article UE.10 du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 31 mars 2006.

2) Par rapport aux limites de fonds de parcelle, d'une façon générale, **ainsi qu'à l'extérieur de la bande de 20 mètres précédemment** définie, par rapport aux limites latérales, les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit avec un recul d'au moins 4 mètres. L'implantation devra de plus, satisfaire à la règle définie à l'article UE.10 du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 31 mars 2006.

CAS PARTICULIERS :

D'autres règles pourront être appliquées pour des raisons d'ordre technique ou architectural et notamment pour la modification de construction existante, sous réserve de ne pas engendrer de gêne excessive pour les propriétés riveraines.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus seront possibles lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots.

ARTICLE ZE.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS JOINTIVES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 4 mètres minimum de la construction en vis-à-vis.

De manière générale, entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être d'au moins quatre mètres entre deux bâtiments non contigus si l'un des deux au moins présente une hauteur à l'égout des toitures supérieure à 6 mètres au dessus du niveau du terrain naturel.

CAS PARTICULIERS :

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

ARTICLE ZE.9 – EMPRISE AU SOL

1. La surface maximale construite au sol y compris les bâtiments annexes devra satisfaire aux conditions suivantes :

	Z.E.
Pourcentage d'emprise au sol	50 %

Sauf dans les cas prévus ci-dessous.

2. CAS PARTICULIERS

Il pourra être autorisé que l'emprise des constructions excède les pourcentages ci-dessus :

* dans les secteurs pour des projets dont la conception architecturale permet de retrouver à différents niveaux une surface d'espaces verts au moins équivalente à celle prévue à l'article UE.13.

* dans le cas de reconstruction après sinistre.

* dans le cas de constructions réalisées à l'angle de deux voies.

ARTICLE ZE.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 par rapport aux limites parcellaires

Tout bâtiment à construire doit respecter les règles suivantes :

2.1 Sa hauteur doit être telle que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche des limites parcellaires soit au moins égale à la différence d'altitude de ces deux points diminués de 3 mètres. Cette prescription concerne uniquement les limites de fonds de parcelle, ainsi que les limites latérales à l'extérieur de la bande de 20 mètres définie à l'article Z.E.7, et exclut les limites latérales à l'intérieur de la bande de 20 mètres. Cette disposition ne concerne pas les flèches de pignons pour une hauteur maximale de 5 mètres.

A l'intérieur de la bande de 20 mètres d'épaisseur ($E = 20 \text{ m}$) prise à partir de l'alignement, si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades latérales et les vues droites doivent être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur $L = H/2 \text{ M}$ avec un minimum de 3 mètres.

Des adaptations à cette règle pourront être accordées pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment pour la modification de constructions existantes, sous réserve de ne pas engendrer de gêne excessive pour les propriétés riveraines.

2.2 Les constructions en limites de fonds de parcelles ainsi que les limites latérales à l'extérieur de la bande de 20 mètres ne peuvent être autorisées à l'intérieur d'une bande de 4 mètres par rapport à ces limites, que si leur hauteur n'excède pas 2.60 mètres au droit de la limite. Dans ce cas, sa hauteur doit être telle que tout point du bâtiment doit s'inscrire dans le volume enveloppé défini par les ans à 45°.

De plus, à l'intérieur de cette bande de 4 mètres, la hauteur des constructions n'excèdera pas 4 mètres.

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

CAS PARTICULIERS :

Des implantations autres que celles définies aux articles 2.1 et 2.2 ci-dessus seront possibles lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots.

3. – HAUTEUR MAXIMALE

A l'intérieur des limites précisées ci-dessus les constructions ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes :

SECTEUR	Z.E.
Nombre d'étages droits	R + 2
Hauteur maximale droite	9 M
Hauteur maximale au faîtage	14 M

Toute construction élevée au-delà de la hauteur droite devra s'inscrire dans le volume enveloppé défini par un gabarit circulaire de rayon égal à la différence entre la hauteur maximale droite 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 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 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 mètres et une hauteur supplémentaire au faîtage de 3 mètres.

ARTICLE ZE.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.

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

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

Les constructions seront caractérisées principalement par :

- l'inexistence de sous-sols surélevés par rapport au terrain naturel, sauf dispositions architecturales appropriées.
- des garages ou bâtiments annexés accolés à deux pentes ou en appentis sauf dispositions architecturales différentes pour un îlot ou ensemble d'îlots.
- l'absence de chiens assis ou lucarnes rampantes. Exceptionnellement tolérés, ils ne devront affecter qu'une faible partie de la toiture.

2. Constructions légères

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

3. Clôtures sur voies et marges de recul

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

Les clôtures devront être réalisées à l'alignement par un muret ou mur de pierre traditionnelle, surmontées ou non d'une grille, d'une lisse ou d'un grillage avec poteaux de bois ou d'acier doublé d'un écran végétal. Leur hauteur n'excèdera pas 2 mètres.

D'autres dispositifs pourront être acceptés s'ils s'intègrent particulièrement dans leur environnement.

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

ARTICLE ZE.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 :

- **Pour les bureaux et services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé, sauf les hôtels)**

Les places de stationnement exigées sont à l'usage des employés et des visiteurs.

Il doit être créé au minimum :

Une place affectée au stationnement par tranche complète de 40 m² de surface de plancher créée de l'immeuble plus une place supplémentaire par tranche complète de 150 m² de plancher à créer.

Cette place supplémentaire sera à l'usage exclusif des visiteurs et devra faire l'objet en cas de copropriété, d'un maintien dans la copropriété.

- **Pour les établissements d'enseignement**

6.1 Etablissement du premier degré

Une place de stationnement par classe.

6.2 Etablissement du second degré

Deux places de stationnement par classe.

6.3 Etablissement d'enseignement supérieur

Une place pour 4 élèves susceptibles d'être accueillis, plus une place pour 150 m² de surface hors œuvre nette.

- **Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public**

Pour les équipements publics ou privés remplissant une mission de service public d'enseignement, culturels, sanitaires, le nombre de places de stationnement des véhicules, y compris les autocars, est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, de leur groupement, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transports collectifs.

En outre, des aires de chargement, de déchargement, et de manutention adaptées aux besoins de l'établissement doivent être aménagées sur le terrain.

Le pétitionnaire doit prouver que les besoins en stationnement issus du projet sont assurés.

8. 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 œuvre 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 fixée par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE ZE.13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, PUBLICITE

1) Les espaces boisés classés figurant au plan soumis aux dispositions des articles L130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2) Pour les constructions nouvelles, les espaces verts devront représenter 30 % au moins de la surface de la parcelle. Les surfaces de parking traitées en gazon ne peuvent être considérées comme des espaces verts.

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

4) Les constructions et lotissements seront en outre subordonnés à l'observation des règles suivantes :

a) Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux. La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre de qualité équivalente pourra être exigée. Il en va de même, le cas échéant, des talus plantés.

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

Le dossier d'autorisation de construire ou de lotir 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) L'espace vert des lotissements et constructions pourra être pris dans une zone non constructible.

c) 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.

5) 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.

6) 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 ZAC.

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

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZE.14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols (COS) maximum théorique affecté à la zone ZE est fixé à 0.6, soit 38400m² de surface plancher pour l'ensemble de la zone (zone ZE -hors voie- est de 64 000m²)

L'utilisation effective de ces valeurs maximales d'occupation du sol est subordonnée au respect des autres dispositions du présent règlement.

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES EN ZONES Z.C

Caractère de la zone Z.C

La zone Z.C est à dominante d'habitat correspondant au secteur Nord Est et Sud Ouest du secteur de plan masse.

Il s'agit d'une zone urbaine mixte à dominante d'habitat, mais pouvant comporter des équipements publics et éventuellement des commerces et services compatibles avec un environnement urbain.

RAPPELS

Outre les constructions, sont soumises à déclaration ou à autorisation:

1. L'édification des clôtures, conformément à l'article L421-4 et R421-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2. Les installations et travaux divers, conformément aux articles L421-4 et R421-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3. Les démolitions, conformément aux articles L451-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, ou ensemble bâti, identifié aux documents réglementaires comme devant être protégé au titre de l'article L123.1.5.7 doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément au d) de l'article L 430.1.

4. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes de défrichements sont obligatoires dans ces espaces boisés classés.

5. Toute destruction partielle ou totale d'un élément de paysage, ou espace d'intérêt paysager, localisé aux documents réglementaires comme devant être protégé au titre de l'article L123.1.5.7 doit préalablement faire l'objet d'une déclaration au titre des installations et travaux divers, conformément à l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.

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. Tous types de constructions ou installations qui ne sont pas directement liées ou nécessaires l'habitat, aux équipements publics, aux commerces et services ;
2. Tous types d'installations ou d'utilisation du sol 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 affouillements, exhaussements des sols autres que ceux mentionnés dans l'article ZC2.
4. Les établissements industriels et de dépôts
5. Les installations classées entraînant un périmètre de protection.
6. Les constructions à usage agricole
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières
8. Le dépôt de véhicules
9. Le camping et le stationnement des caravanes
10. Le stationnement isolé des caravanes et l'implantation légères de loisirs
11. Les parcs d'attraction

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

D'une manière générale, la zone ZC admet ce qui n'est pas interdit à l'article ZC.1. Cependant, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la zone, sous réserve d'une bonne insertion dans le site;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, si elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie, la commodité des habitants et si elles sont compatibles avec les milieux environnants ;
- Les exhaussements et affouillements du sol indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre nonobstant les dispositions des articles 6 à 13 de la zone ZC.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZC3- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voir article UEc du règlement du PLU approuvé le 31 mars 2006

ARTICLE ZC4- DESSERTE PAR LES RESAUX

Voir article UEc du règlement du PLU approuvé le 31 mars 2006

ARTICLE ZC5 – SURFACE ET FORME DES PARCELLES

NEANT

ARTICLE ZC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES

Voir article UEc du règlement du PLU approuvé le 31 mars 2006 complété par :

5) Pour les terrains aspectés sur plusieurs voies (terrain d'angle, terrain "îlot", terrain situé entre deux voies), les règles d'implantation peuvent ne s'appliquer que sur une des voies.

ARTICLE ZC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Voir article UEc du règlement du PLU approuvé le 31 mars 2006

ARTICLE ZC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Voir article UEc du règlement du PLU approuvé le 31 mars 2006

ARTICLE ZC9 - EMPRISE AU SOL

(voir les schémas en annexe documentaire)

I - DEFINITION

1) Principe

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume hors œuvre, tel que figuré en annexe documentaire, y compris les constructions annexes dont les surfaces non closes, (par exemple les abris à voiture, les balcons, les oriels, les auvents)(voir schéma en annexe documentaire)

2) Toutefois, ne sont pas pris en compte:

- les terrasses non couvertes, de plain pied avec le rez de chaussée et non constitutives de surface plancher.
- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel,
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 mètre par rapport au niveau naturel.

II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZC

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à :

- Zone ZC.1 : 50% de la surface du terrain
- Zone ZC.2 : 50% de la surface du terrain

Les saillies traditionnelles et balcons peuvent s'inscrire hors de ces emprises.

ARTICLE ZC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir article UEc du règlement du PLU approuvé le 31 mars 2006.

ARTICLE ZC11– ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Voir article UEc du règlement du PLU approuvé le 31 mars 2006.

Il pourra être possible de déroger aux dispositions de l'article UE11-II-2c) traitement des toitures:

Le couvrement des constructions doit respecter les caractéristiques urbaines de la rue concernée. Les matériaux, les couleurs, les hauteurs et les pentes de toiture doivent être en harmonie avec les caractéristiques du bâti mitoyen et de la rue concernée.

Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti.

Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

Dans l'architecture contemporaine, des toitures-terrasses seront autorisées dans la mesure où le projet s'inscrit globalement dans l'écriture architecturale du secteur.

ARTICLE ZC12– STATIONNEMENT

Voir article UEc du règlement du PLU approuvé le 31 mars 2006.

ARTICLE ZC13– ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – MOBILIER URBAIN - PUBLICITE

Voir article UEc du règlement du PLU approuvé le 31 mars 2006.

SECTION 3- POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ZC14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol de la zone ZC est de 1.

La surface plancher maximum théorique autorisée est de :

- 3000m² de l'ensemble de la zone ZC1 constructible du secteur de plan masse.
- 6800m² de l'ensemble de la zone ZC2 constructible du secteur de plan masse.