

Le projet du plan zonage

Le document graphique du règlement

Le règlement se compose d'une partie écrite (le règlement écrit) et d'une partie graphique (le plan de zonage). Le plan de zonage découpe le territoire communal en quatre grandes catégories de zone et fixe des servitudes graphiques sur certains terrains (Voir les règles graphiques inscrits au plan).

Zone U

Les zones urbaines sont celles où les équipements sont en capacité d'admettre de nouvelles constructions.

Zone AU

Les zones à urbaniser couvrent des secteurs à urbaniser sous la forme d'opérations d'ensemble.

Zone A

La zone agricole correspond aux terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des sols.

Zone N

Les zones naturelles et forestières couvrent les milieux naturels ou/et boisés à protéger.

Les zones urbaines à vocation principale d'habitat

Les tissus bâtis de la commune sont découpés en plusieurs zones multifonctionnelle, en tenant compte de leur cadre de vie, des caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères des tissus d'habitats, reflétant une diversité d'ambiances urbaines et de modes de vie mais aussi en fonction du potentiel d'évolution de ces espaces déjà bâtis.

La zone Ui correspond au tissu du quartier d'intra-muros. Les règles y prévoient la préservation du tissu existant, que ce soit en termes de hauteurs ou d'implantation.

La zone UBal correspond au tissu balnéaire de la ville, principalement localisé autour de la plage du Sillon. L'objectif du règlement est de préserver les caractéristiques du tissu balnéaire existant. La hauteur est limitée à R+2+partie sommitale.

Les zones UH3 et UH2 correspondent aux centralités historiques de la ville (St-Servan, Paramé, Rothéneuf, Château-Malo). L'objectif est de préserver les caractéristiques urbaines des zones et l'ambiance des tissus tout en proposant des principes d'évolution adaptés. Le chiffre indique le nombre de niveau (en plus du rez-de-chaussée et de la partie sommitale), correspondant aux hauteurs existantes.

La zone UC correspond à la zone centrale de la commune organisée autour du quartier de Rocabey, de la Gare et de l'hôpital. Les règles y favorisent la densification des tissus peu dense encore présent dans la zone dans cette zone proche des services, commerces et transports. Le règlement autorise ainsi de monter à R+4+partie sommitale et une emprise au sol importante. Par rapport au PLU en vigueur, les règles sont plus limitatives (1 niveau de moins et une emprise plus faible).

Les zones UR1 et URo correspondent à des secteurs résidentiels pavillonnaire. Les règles ont pour objectif de préserver les tissus existant en ne permettant que des possibilités d'adaptations faibles (division parcellaire avec création d'un lot, extension, ...). La hauteur est limitée à R+1+partie sommitale. Le règlement introduit un coefficient d'emprise échelonné, cet outil permet d'éviter la fixation d'une règle d'emprise au sol sur ou sous dimensionnée pour certains terrains, en proposant un socle commun de droit à bâtir quelle que soit leur taille, puis de limiter l'augmentation des droits à bâtir pour les mètres carrés de terrain supplémentaires sous forme de tranches supplémentaires qui s'additionnent.

La zone URLit correspond aux villages et hameaux situés en dehors de l'enveloppe urbaine et identifiés comme Secteur Déjà Urbanisés (SDU) par le SCOT au titre de la loi littoral. Les règles sont les mêmes que dans les secteurs de zones UR1 ou URo.

La zone URg correspond au village de la Goeletterie. Ce village n'est pas identifié comme village ou SDU au titre de la loi littoral. Cela ne permet que la réalisation d'extension limitée. Néanmoins le secteur, par son caractère artificialisé et la présence de réseaux est classé en zone urbaine.

La zone UR1+ correspond à un secteur résidentiel majoritairement pavillonnaire. Les règles tiennent compte des caractéristiques urbaines du secteur de zone et ont pour but de préserver l'ambiance des tissus tout en proposant des principes d'évolution adaptés avec une hauteur maximale en R+1+partie sommitale.

Les zones UR4, UR3 et UR2 correspondent à des tissus résidentiels. Les règles tiennent compte des caractéristiques urbaines de chaque secteur et ont pour but de préserver l'ambiance des tissus tout en proposant des principes d'évolution adaptés. Ainsi le chiffre indique le nombre de niveau (en plus du rez-de-chaussée et de la partie sommitale).

La zone UR+ correspond à un secteur résidentiel de la commune à proximité immédiate du centre-ville actuellement en pleine mutation, le long d'axes majeurs de la ville. Le règlement y favorise une densification afin de réaliser une part importante de la production de logements. Ces secteurs font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui fixe les règles en termes de hauteurs et d'implantation.

Les zones urbaines à vocation principale d'activité et d'équipements

Ces zones correspondent aux tissus bâtis spécialisés de la commune où la destination de constructions ou/et les activités et usages du sol sont strictement encadrées par le règlement pour interdire une transformation ou une évolution autre des terrains couverts.

Les zones UAi1 et UAi2 correspondent aux zones à vocation d'activités industrielles de la commune. Ces zones n'autorisent que les activités industrielles (au sens de code de l'urbanisme), les entrepôts, les services et certains équipements. La différence entre les deux zones (UAi1 et 2) s'explique par des hauteurs maximales des constructions autorisées différentes (15 et 9 mètres).

Les zones UA1 et UA2 correspondent aux zones à vocation d'activités industrielles et tertiaire de la commune. Ces zones n'autorisent que les activités industrielles (au sens de code de l'urbanisme), les services, certains équipements et les bureaux. La différence entre les zones s'explique par des hauteurs maximales des constructions autorisées différentes (12 et 9 mètres).

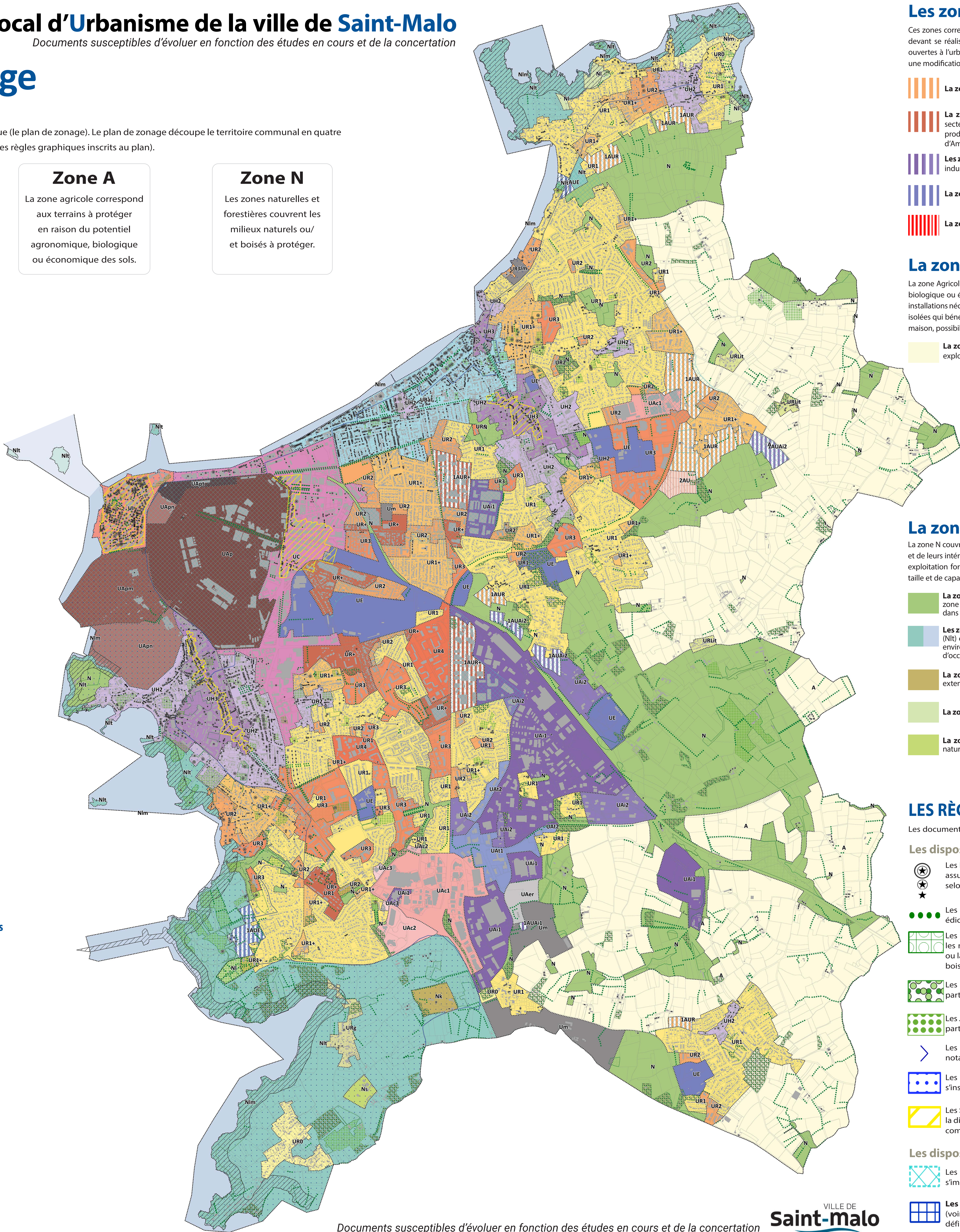
Les zones UAc1, UAc2 et UAc3 correspondent aux zones à vocation d'activités commerciales de la commune. Comme leurs noms l'indique, seule y sont autorisées les commerces et d'autres services (restaurants, hôtels, ...). La différence entre les zones s'explique par des hauteurs maximales des constructions autorisées différentes (15, 12 et 9 mètres).

Les zones UAp, UApM, UApn et UApt correspondent aux zones dédiées au port. Seules y sont autorisées les activités en lien avec l'activité portuaire. La zone UApM est dédiée à la gare maritime, la zone UApn aux activités nautiques et la zone UApt aux activités portuaires et touristiques.

La zone UAer est dédiée aux activités de production d'énergie renouvelable.

La zone UE est dédiée aux équipements publics de la commune (terrains de sports, ateliers municipaux, hippodrome, établissement d'enseignements, ...).

La zone Um correspond aux secteurs comportant des plans masse, pour lesquels un plan de masse côté à trois dimensions définit des règles spéciales.



Les zones à urbaniser [zone AU] mixtes et spécialisées

Ces zones correspondent à des secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation et/ou comportant des projets devant se réaliser dans le cadre d'une opération d'ensemble. Il existe deux types de zones : 1AU, qui sont ouvertes à l'urbanisation à court ou moyen terme et 2AU, ouvertes à l'urbanisation à long terme (nécessitant une modification du PLU).

La zone 1AUR correspond aux secteurs d'extension à vocation principale d'habitat.

La zone 1AUR+ correspond à des secteurs de mutation et de renouvellement urbain dans des secteurs stratégiques de la commune. L'objectif y est d'encadrer la mutation des secteurs afin de produire des quartiers mixant du logement et des activités. Ces secteurs font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui fixe les règles en termes de hauteurs et d'implantation.

Les zones 1AUAi1, 1AUAi2 correspondent aux secteurs d'extensions à vocation principale d'activités industrielle de la commune.

La zone 1AUE correspond aux secteurs de projet en termes d'équipements.

La zone 2AU correspond à une zone à urbaniser à long terme.

La zone agricole [zone A]

La zone Agricole correspond à des terrains, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des sols. La zone A est réservée aux activités agricoles, seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole y sont admises. Elle couvre également des habitations existantes isolées qui bénéficient toutefois d'une constructibilité limitée sous certaines conditions (extension limitée de la maison, possibilité d'implanter des annexes de petites tailles en continuité de l'urbanisation existante, ...).

La zone A est une zone réservée pour les constructions et occupations du sol liées aux exploitations agricoles.

La zone naturelle et forestière [zone N]

La zone N couvre les terrains à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. La zone N comprend aussi trois secteurs de taille et de capacités limitées (STECAL) : zone Nk, Ni et Ns.

La zone N couvre les espaces et milieux naturels de la commune à protéger. Ponctuellement bâtie, la zone N permet une évolution limitée des habitations existantes à l'instar des dispositions s'appliquant dans la zone A.

Les zones Nlt et Nlm couvrent les espaces pour la protection des sites remarquables du littoral terrestre (Nlt) ou marin (Nlm) comme les espaces remarquables du littoral, les zones et secteurs d'inventaire environnementaux et les réservoirs de biodiversités. Le règlement limite strictement les possibilités d'occuper ou d'utiliser le sol pour sanctuariser les milieux naturels concernés.

La zone Nk est destiné au camping isolé au sein de la zone naturelle. Le règlement autorise une extension limitée

La zone Ni est destiné aux activités de loisirs en plein air. Le règlement autorise une extension limitée

La zone Ns est destiné à l'accueil de structures socio-éducatives et médicales au sein de la zone naturelle. Le règlement autorise une extension limitée

LES RÈGLES GRAPHIQUES INSCRITES SUR LE PLAN

Les documents graphiques du règlement comportent également des règles graphiques :

Les dispositions de protection et de mises en valeur

Les Éléments de patrimoine bâti à protéger sont soumis à des règles particulières pour assurer la préservation des caractéristiques architecturale et historiques des constructions, selon trois gradations de préservation.

Les Haies ou alignements d'arbres à protéger ou à créer, pour lesquelles le règlement édicte des prescriptions particulières.

Les Espaces Boisés Classés à protéger ou à créer où les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Pour les communes soumises à la loi littoral, les principaux boisements doivent obligatoirement être classés en espaces boisés classés.

Les Espaces Verts à Protéger, pour lesquelles le règlement édicte des prescriptions particulières pour protéger les éléments environnementaux et paysager.

Les Jardins d'ornements privés, pour lesquelles le règlement édicte des prescriptions particulières pour maintenir leur caractère paysager.

Les Cônes de vue, pour lesquelles le règlement édicte des prescriptions particulières, notamment en termes de hauteur autorisée (en cours de définition)

Les Espaces Proches du Rivage, secteur dans lesquels l'urbanisation est limitée devant s'inscrire dans les mêmes caractéristiques que le tissu environnant.

Les Secteurs et linéaires commerciaux dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment en encadrant les changements des rez-de-chaussée commerciaux.

Les dispositions et intentions opérationnelles

Les périmètres où des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) s'imposent aux opérations de construction et d'aménagement.

Les emplacements réservés destinés à l'implantation de futurs équipements publics (voirie, élargissement voie, espaces verts, installations d'intérêt général) en cours de définition.