

Dossier n° :
671 P44

ville de Saint-Malo

département d'Ille et Vilaine

28ème modification du **P.L.U** Secteur **ROCABEY-THEODORE BOTREL**



II-REGLEMENT

SAINT/MALO

D.A.U
Direction
Aménagement
et Urbanisme

18 chaussée Eric TABARLY
CS21826
35418 SAINT MALO cedex

approuvé par le C.M du 22 juin 2017

N.REF. : DAU/SR/CF/2.5.0048
N° DOSSIER : 671 P44

REGLEMENT DE LA ZONE UM 10

Zone d'Aménagement Concerté Rocabey – Théodore Botrel

Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le secteur de Plan de Masse est composé des 3 zones :

1 – Zone ZA

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

2 – Zone ZU

La zone ZU correspond à une zone construite et laissée à sa destination.

3 – Zone ZP

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZA

Caractère de la Zone ZA

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

Afin d'améliorer la qualité architecturale des constructions, un cahier de prescriptions architecturales est joint au règlement du Secteur de Plan Masse.

- La construction y est possible en ordre continu, à l'alignement ou en recul de l'alignement suivant le plan de masse annexé au règlement.

- La zone ZA comprend 9 secteurs (ZA1 à ZA9) dont les caractéristiques sont précisées aux articles ZA.1 à ZA.14 du présent règlement.

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

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

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

2 – Le camping et le stationnement des caravanes.

3 – Les activités dont les nuisances pourraient être incompatibles avec le milieu urbain. Seront en particulier interdits, certains types d'établissements, s'ils sont de nature à apporter des nuisances reconnues telles que :

- odeurs
- émanation
- action corrosive ou oxydante
- bruit, vibrations
- fumées, vapeurs nocives
- poussières
- danger d'explosion ou d'incendie
- altération des eaux
- dangers pour la santé.

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

1 -Dans ce secteur, l'aménagement et la remise en état des constructions existantes ou leur extension peuvent être interdits s'ils ne respectent pas les dispositions du présent secteur de plan masse.

2 -L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels ou dépôts existants dont la création serait interdite dans la présente zone ne peut être autorisé qu'à titre exceptionnel si l'importance ne modifie pas le caractère de la zone lorsque les travaux envisagés doivent avoir pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de ces établissements ou dépôts.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article ZA-3 – Desserte par les voies

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

Article ZA4 – Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

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

Article ZA 5 – Surface et forme des parcelles

Néant.

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

L'implantation des constructions par rapport aux voies sera conforme aux dispositions figurées au plan de masse. Elle se fera à l'alignement du boulevard de la Tour d'Auvergne, rue Jouanjan, rue Abbé Huchet, rue Charles Albert et avenue Moka, et à l'alignement de la future place au nord des halles.

L'implantation des constructions nouvelles boulevard Théodore Botrel sera conforme au plan masse, en retrait par rapport à la limite du domaine public {secteur ZA1 – ZA2 – ZA3} ainsi que rue Jouanjan et avenue Moka pour les sous-secteurs ZA2j et ZA5 f.

Des saillies telles que balcons, escaliers, etc... pourront se développer au-delà des implantations des constructions prévues au plan sous réserve de respecter le règlement de la voirie communale et de bénéficier d'une autorisation d'occupation du domaine public.

Canalisation d'assainissement :

Tout projet de construction sur une parcelle traversée par une canalisation d'assainissement devra être soumis à l'avis de la Direction des Infrastructures Urbaines de la Ville de Saint-Malo.

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

Les polygones d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives seront conformes aux dispositions du plan masse.

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

Si elles possèdent des façades percées de baies, éclairant des pièces d'habitation principale, 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 à 45 degrés à partir de l'appui de ces baies. Dans ce cas, les façades percées de baies doivent être implantée à 4 mètres minimum de la construction en vis à vis.

Article ZA 9 – Emprise au sol

Les constructions devront s'implanter à l'intérieur des emprises prévues au plan de masse figurant en grisé hachuré pour les constructions (RdC + étages) en quadrillé pour les parties en RdC uniquement, et en blanc pour les sous-sols jusqu'à une hauteur de 1,20 m par rapport au terrain naturel.

Article ZA 10 – Hauteur des Constructions

1 – Hauteur par rapport à la largeur des voies publiques : Les règles applicables sont celles définies au plan de masse

2 – Hauteur par rapport aux limites parcellaires : Les règles applicables sont celles définies au plan de masse.

3 - A l'intérieur des zones représentées en quadrillage au secteur de plan masse, la hauteur des constructions n'excèdera pas 3,50 m par rapport au terrain naturel.

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 pas cette règle ou pour la modification de constructions existantes, sous réserve de ne pas engendrer de gêne excessive pour les propriétés riveraines.

4 – Hauteur maximale

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, avant travaux de déblaiement ou remblaiement jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées exclues ;

- A l'intérieur des limites de constructibilité précisées au plan masse, les constructions ne pourront dépasser les caractéristiques suivantes :

| Secteurs | ZA1 | | | |
|-------------------------------|-------------|-----------|-------------|-------------|
| Sous-secteurs | ZA1a | | ZA1b | ZA1c |
| <i>Nombre d'étages droits</i> | R+3+c | R + 4 + C | R+3+c | R+2 |
| <i>Haut. maximale droite</i> | 13.00 m | 16.00 m | 13.00 m | 10.00 m |
| <i>Haut. Maximale faitage</i> | 18.00 m | 21.00 m | 18.00 m | / |

| Secteurs | ZA2 | | | |
|-------------------------------|-------------|---|----------------------|----------------------|
| Sous-secteurs | ZA2a | ZA2b- ZA2d ZA2f – ZA2h ZA2k – ZA2i | ZA2c ZA2j | ZA2e ZA2g |
| <i>Nombre d'étages droits</i> | R+2 | R+3+c | R+4+c | R+2 |
| <i>Haut. maximale droite</i> | 10.00 m | 13.00 m | 16.00 m | 10.00 m |
| <i>Haut. Maximale faitage</i> | / | 18.00 m | 21.00 m | / |

| Secteurs | ZA3 | | |
|-------------------------------|----------------------|--------------|-------------|
| Sous-secteurs | ZA3a ZA3b ZA3f | ZA3c ZA3d | ZA3e |
| <i>Nombre d'étages droits</i> | R+4+attique | R+3+attique | R+2+attique |
| <i>Haut. maximale droite</i> | 16.00 m | 13.00 m | 10.00 m |
| <i>Haut. Maximale faîtage</i> | 21.00 m | 18.00 m | 15.00 m |

| Secteurs | ZA4 | | ZA5 | |
|-------------------------------|--------------|---------|--------------|------------------------------------|
| Sous-secteurs | ZA4a ZA4b | ZA4c | ZA3a ZA5g | ZA5b – ZA5c ZA5d – ZA5e ZA5f |
| <i>Nombre d'étages droits</i> | R+2+c | R+3+c | R+4+c | R+3+c |
| <i>Haut. maximale droite</i> | 10.00 m | 13.00 m | 16.00 m | 13.00 m |
| <i>Haut. Maximale faîtage</i> | 15.00 m | 18.00 m | 21.00 m | 18.00 m |

| Secteurs | ZA7 | | ZA8 | |
|-------------------------------|--------------|----------------------|---------|---------|
| Sous-secteurs | ZA7a ZA7e | ZA7b ZA7c ZA7d | ZA8a | Za8b |
| <i>Nombre d'étages droits</i> | R+2+c | R+3+c | R+3+c | R+2+c |
| <i>Haut. maximale droite</i> | 10.00 m | 13.00 m | 13.00 m | 10.00 m |
| <i>Haut. Maximale faîtage</i> | 15.00 m | 18.00 m | 18.00 m | 15.00 m |

| Secteurs | ZA9 | | | |
|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|--------|
| Sous-secteurs | ZA9a | ZA9b | ZA9c | ZA9d |
| <i>Nombre d'étages droits</i> | R+5+attique | R+4+attique | R+3+attique | R+1 |
| <i>Haut. maximale droite</i> | 18.00 m | 16.00 m | 13.00 m | 6.00 m |
| <i>Haut. Maximale faîtage</i> | 23.00 m | 21.00 m | 18.00 m | / |

Toute construction élevée au-delà de la hauteur maximale droite devra s'inscrire dans le volume enveloppé défini aux gabarits des recommandations architecturales. Cette disposition ne s'applique pas aux murs pignons ni aux lucarnes, dans la mesure où leur longueur ne dépasse pas la moitié de la façade, cheminées et saillies telles que les corniches.

Article ZA 11 – Aspect extérieur – Clôtures

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.

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

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une 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 par :

- l'inexistence de sous-sols surélevés par rapport au terrain naturel, sauf dispositions architecturales appropriées.
- La forme des bâtiments et les matériaux employés devront permettre de réaliser une unité architecturale.

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 mur ou un muret en maçonnerie de moellons de pierre surmonté ou non d'une grille. Leur hauteur n'excèdera pas 2 mètres.

Les clôtures en limite latérale seront réalisées en maçonnerie de même nature que les constructions ou en grillage doublé d'une haie végétale et leur hauteur n'excèdera pas 2 m.

Article ZA 12 - Stationnement des véhicules

Voir UC12 du règlement général du plan local d'urbanisme.

Article ZA 13 – Espaces libres et plantations

Les espaces non bâtis doivent être plantés.

Les espaces verts des constructions pourront être pris dans une zone non constructible.

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.

En sus des plantations, les espaces libres seront aménagés sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.

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

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

Article ZA 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Néant.

2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZU

Caractère de la Zone ZU

La zone ZU est une zone urbaine équipée.

On distinguera deux catégories de zone ZU :

- les zones ZU1 / ZU2 / ZU3 / ZU4 / sont des zones urbaines équipées, où le développement des activités centrales (commerces – bureaux – artisanat spécialisé) ainsi que du logement. La construction y est possible en ordre continu et à l'alignement. Elles correspondent aux caractéristiques de la zone UCb du PLU.

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

- les zones ZU5 / ZU6 / sont des zones urbaines équipées de densité moyenne ou faible à vocation essentiellement résidentielle. Elles correspondent aux caractéristiques de la zone UEc du PLU.

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

3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZP

Caractère des zones ZP et ZPa

La zone ZP est destinée à recevoir les équipements publics tels que parkings, voiries, places, espaces verts et équipements de superstructures tels que les halles. La zone ZPa permet des constructions à vocation tertiaire.

Elle comprend 6 secteurs :

- la zone ZP 1 : correspond au secteur boulevard de la République, aménagement d'un parking boulevard Théodore Botrel et prolongement de la rue Hamon. Elle est composée d'un secteur ZPa permettant la construction de bâtiments à usage tertiaire.
- la zone ZP 2 : correspond au prolongement de la rue Jouanjan.
- la zone ZP 3 : correspond au prolongement de la rue Abbé Huchet, à la réalisation de la place des Halles avec aire de stationnement. Elle permet la construction des halles de Rocabey.
- la zone ZP 4 : correspond à un espace vert public à créer participant à la protection et la mise en valeur de la trame verte et bleue.
- la zone ZP 5 : correspond à la rue Charles Albert.
- la zone ZP 6 : correspond à l'avenue Moka et au secteur Est du boulevard de la Tour d'Auvergne.

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

Article ZP 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdits :

- 1 – Les affouillements, exhaussements du sol, exploitation de carrières qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou à des travaux de voirie ou d'ouvrages publics.
- 2 – Les établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance, ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- 3 – Les dépôts gênants au titre de la réglementation concernant les installations classées au regard du règlement départemental sanitaire.

Article ZP 2 – Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

Peuvent être autorisés :

- les halles de Rocabey en ZP 3
- des bâtiments à usage tertiaire en ZPa
- des équipements publics
- des espaces verts collectifs

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article ZP 3 – Desserte par les voies

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

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

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

Article ZP 5 – Surface et forme des parcelles

Néant.

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

Secteur ZP1 : l'implantation des constructions sera conforme aux délimitations de principe (ZPa) mentionnées au plan de secteur de plan masse.

Secteur ZP3 : Le projet des halles et toute extension est possible en secteur ZP3.

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

Voir dispositions graphiques et indications pour les halles, précisées sur le plan de zonage.

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

Sans objet.

Article ZP 9 – Emprise au sol

Néant.

Article ZP 10 – Hauteur des constructions

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

Néant.

10.2 – Hauteurs maximales

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

| SECTEUR | ZP1 | ZP3 |
|-----------------------------|-------|-------|
| Nombre d'étages droits | R+1+C | R+1+C |
| Hauteur maximale droite | 7,00 | 7,00 |
| Hauteur maximale au faîtage | 10,00 | 10,00 |

Ces dispositions ne s'appliquent pas au mobilier urbain ou ouvrages exceptionnels.
De même est possible la réalisation de parkings en sous-sol sur l'ensemble des zones ZP.

Article ZP 11 – Aspect extérieur – Clôtures

11.1 – Construction principale et annexes

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

Les constructions seront caractérisées principalement par :

- Des murs en pierre apparente ou enduits.
- Certaines parties des bâtiments pourront être revêtues de bardage bois, en respectant un caractère dominant de la pierre ou de l'enduit.

11.2 – Constructions légères

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

11.3 – Clôtures sur voies et marges de recul

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

Les clôtures devront être réalisées à l'alignement par un muret ou mur de pierres. Leur hauteur n'excédera pas 2 m.

Article ZP 12 – Stationnement des véhicules

Néant.

Article ZP 13 – Espaces libres et plantations, publicité

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

SECTION 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS

Article ZP 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Néant.