

Dossier n°:
671 P46

ville de Saint-Malo

département d'Ille et Vilaine

30ème modification du **P.L.U** Secteur **UM 3 LES TALARDS**



II-REGLEMENT **UM3**

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

Caractère de la zone

Cette zone correspond à une amorce de revitalisation et de restructuration du quartier de la gare.

1.1- Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le secteur de plan masse est divisé en deux types de zones.

Elles sont délimitées au plan conformément à la légende :

- les zones de constructibilité à vocation de logements, de commerces et de services (zones ZA),
- les zones d'équipements publics (zones ZP).

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZA :

Zone de Construction

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, Paramé, boulevard des Talards, le Sillon). Le développement des activités centrales (commerces, bureaux, artisanat spécialisé) ainsi que du logement d'une certaine densité est prévu et encouragé.

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

La zone ZA comprend différents secteurs dont les caractéristiques sont précitées aux articles ZA.1 à ZA.15 du présent règlement.

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

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

Sont interdits :

- 1 – Les affouillements, exhaussements du sol, exploitation de carrière qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.
- 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.
- 4 – Les exhaussements et terrassements liés aux constructions et qui n'auraient pas été explicitement prévus dans un permis de construire.

Article ZA.2 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols soumis à conditions spéciales

Dans ce secteur, l’aménagement et la remise en état des constructions existantes ou leur extension peuvent être interdits ou soumis à l’établissement de plans d’aménagement concernant des ensembles fonciers cohérents de superficies suffisantes et pouvant s’intégrer à l’aménagement global de secteur.

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.

Pour les aménagements publics réalisés à l’initiative de la commune ou du privé, la cohérence financière du projet pourra être instruite au regard d’un programme d’aménagement d’ensemble approuvé préalablement par la commune, conformément aux dispositions des articles L.332-6 et suivants du code de l’urbanisme.

Section 2 – CONDITIONS D’OCCUPATION DU SOL

Article ZA.3 – Desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Voir article UM3 du règlement du PLU.

Article ZA.4 – Desserte par les réseaux

Voir article UM4 du règlement du PLU.

Article ZA.5 – Surface et forme des parcelles

La construction neuve peut être soumise à l'établissement de plans d'aménagement concernant des ensembles fonciers cohérents de superficies suffisantes et pouvant s'intégrer à l'aménagement global du secteur. Sont considérés comme ensembles fonciers cohérents, les sous-secteurs ZA1a, ZA1b, ZA1c, ZA2a, ZA2b, ZA2c, ZA2d.

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

1) Voies routières

Les polygones d'implantation des constructions par rapport aux voies seront conformes aux dispositions du plan de masse. L'implantation des constructions se fera à l'alignement pour le secteur ZA1 le long du boulevard des Talards.

Des saillies telles que balcons, escaliers, etc... pourront se développer au-delà des implantations des constructions prévues aux plans.

2) Voies SNCF

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

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

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

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

Si elles possèdent des façades percées de baies, éclairant les pièces d'habitation principale, les constructions en vis-à-vis doivent être implantées de manière qu'aucune partie de l'immeuble ne soit 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 implantées à 4 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'une opération d'ensemble.

D'autre part, les implantations des constructions les unes par rapport aux autres seront conformes aux dispositions du plan de masse.

Article ZA.9 – Emprise au sol

Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'emprises prévues au plan de masse figurant dans les secteurs ZA1 et ZA2.

Article ZA.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 degrés, 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 m 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 au 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 m 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 :

1.4 – 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 diminuée 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 aux dispositions générales du P.O.S de St-Malo et exclue 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 ($E=20$ 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 ($L=H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

Les alignements des voies futures doivent être pris en compte pour l'application de cette règle.

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

1.5 – 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 leur hauteur n'excède pas 2,60 m au droit de la limite. Dans ce cas, la hauteur doit être telle que tout point du bâtiment doit s'inscrire dans le volume enveloppé défini par les pans à 45 degrés.

De plus, à l'intérieur de cette bande de 4 mètres, la hauteur des constructions n'excédera 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 pas cette règle ou pour la modification des constructions existantes, sous réserve de ne pas engendrer de gêne excessive pour les propriétés riveraines.

Cas particuliers :

Des implantations autres que celle définies aux articles ci-dessus seront possibles lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots et sont prévues dans le cadre d'un dossier soumis à autorisation préalable (permis de construire groupé au lotissement).

3 - Hauteurs maximales :

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 exclus.

Les hauteurs maximales droites et maximales au faîtage sont indiquées au plan de masse.

Toute construction élevée au-delà de la hauteur maximale droite devra s'inscrire dans le volume enveloppe défini par un gabarit à 45° à partir de la hauteur maximale droite. 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 la limite 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 à partir du terrain naturel avant toute exécution de sous-sol ou de travaux de remblaiement.

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

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.

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, e seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages urbaines 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 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 muret ou mur de pierre traditionnel surmonté ou non d'une grille. Leur hauteur n'excédera pas 2 m.

Article ZA.12 – Stationnement des véhicules

1 – Chaque constructeur devra réaliser le parc de stationnement

Les accès à la voirie publique feront l'objet dans chaque cas d'une étude particulière au service de voirie en vue d'en réduire le nombre et de les adapter aux impératifs de la circulation.

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

2.1 – Pour les constructions à usage d'habitation collective : une place de stationnement par logement, plus une place banalisée par tranche de 150 m² de plancher hors œuvre net. Une certaine proportion de ces places pourra être imposée en sous-sol pour dégager des espaces libres suffisants.

2.2 – Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) : une surface affectée au stationnement par tranche de 40 m² de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.

2.3 – Pour les établissements commerciaux

2.3.1 – Commerces courants :

Pour les commerces d'au moins 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette à usage commercial (vente et réserves) une place pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette à usage commercial au-delà de 100 m².

2.3.2 – Hôtels et restaurants :

Une place de stationnement pour deux chambres.

Une place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.

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

2.4 – Pour les constructions destinées à d'autres usages

2.4.1 – Les hôpitaux et les cliniques : le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui devra être précisée par le demandeur. Ce nombre sera apprécié sur la base d'une place pour 2 lits.

2.4.2 – Salle de réunions et spectacles, cultes, etc... : le nombre de places doit être en rapport avec le fonctionnement de l'établissement. Il sera apprécié sur la base d'une place pour 10 personnes accueillies.

Modalités d'application et cas particuliers :

Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins de stationnement, il sera exigé une étude significative 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 architectural 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 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

Les futurs projets de permis de construire seront instruits avec la plus grande attention afin de respecter rigoureusement l'application stricte des règles de stationnement. Ceci afin de ne pas réduire l'offre existante aujourd'hui en stationnement et de satisfaire aux nouveaux besoins des constructions tant en ce qui concerne les places offertes sur le domaine privé que sur le domaine public.

Article ZA.13 – Espaces libres et plantations

Les espaces non bâtis doivent être plantés.

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.

L'espace vert des constructions pourra 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 dispositions 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.

Section 3 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

Article ZA.14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Néant.

CHAPITRE 1I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ZP: **ESPACE PUBLIC A AMENAGER**

Caractère de la zone ZP :

La zone ZP est destinée à conforter les usages ferroviaires actuels et à recevoir les équipements publics tels que l'amorce de la voie nouvelle reliant l'avenue de Moka au Bd des Talards, le futur carrefour giratoire, la placette urbaine, et le stationnement public le long des voies publiques.

Conformément aux dispositions du P.O.S approuvé le 29 mars 1191.

Elle comprend 2 secteurs :

- La zone ZP1 : correspond au secteur d'aménagement du giratoire, boulevard des Talards
- La zone ZP2 : correspond au secteur d'aménagement de la voirie nouvelle reliant le boulevard des Talards à l'avenue de Moka.

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 carrière 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 autorisées dans les secteurs ZP1 et ZP2 l’utilisation sous forme de concession du sous-sol des voies afin de créer :

- Des aires de stationnement
- Des équipements publics.

Pour les aménagements publics réalisés à l’initiative de la commune ou du privé, la cohérence financière du projet pourra être instruite au regard d’un programme d’aménagement d’ensemble approuvé préalablement par la commune, conformément aux dispositions des articles L.332-6 et suivants du code de l’urbanisme.

Section 2 – CONDITIONS D’OCCUPATION DU SOL

Article ZP.3 – Desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Voir article UM3 du règlement du PLU.

Article ZP.4 – Desserte par les réseaux

Voir article UM4 du règlement du PLU.

Article ZP.5 – Surface et forme des parcelles

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

Article ZP.9 – Emprise au sol

Néant.

Article ZP.10.1 – Hauteur des constructions par rapport à la largeur des voies

Néant.

Article ZP.10.2 – Hauteur maximales

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

Secteur	ZP2	ZP1
Nombre étages droits	0	0
Hauteur maximale droite	1.20 m	0
Hauteur maximale au faitage	/	/

Ces dispositions ne s'appliquent pas au mobilier urbain ou ouvrages exceptionnels.

Article ZP.11 – Aspect extérieur – clôtures

11.1 – Construction principale et annexes

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, 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, e seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent et présentent un caractère d'harmonie, si elles sont adaptées aux paysages urbaines et naturels avoisinants.

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

Les constructions seront caractérisées par :

Le niveau du plancher haut des ouvrages ne pourra en aucun cas dépasser 1.20 m par rapport au terrain naturel dans la zone ZP2.

Lorsque les voies sont en pente, les socles des bâtiments seront divisés en sections qui ne pourront dépasser 10 m et la cote de hauteur de chaque section sera prise au milieu de chacune d'elles.

Le traitement de ces « socles » fera l'objet d'une étude particulièrement soignée.

Des murs en pierre apparente, ou enduits (les enduits blancs n'étant acceptés que s'ils sont compatibles avec l'environnement des constructions voisines).

Certaines parties des bâtiments pourront être revêtues de bordage 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 etc...) doivent s'harmoniser par leur aspect, leur hauteur avec l'environnement et les constructions édifiées ou à édifier sur le terrain.

Article ZP.12 – Stationnement des véhicules

Néant.

Article ZP.13 – Espaces libres et plantations

Les espaces non bâtis doivent être plantés.

Lors de la création de parking au sol, il sera exigé un arbre pour 4 places de stationnement. 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 – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

Article ZP.14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Néant.