

Le projet du règlement littéral

Le document écrit du règlement

Le Code de l'Urbanisme fixe de nouvelles ambitions aux Plans Locaux d'Urbanisme, à la fois pour favoriser la densification des espaces déjà urbanisés et pour renforcer la qualité des aménagements et des constructions (insertion des projets, architecture, végétalisation, énergie renouvelable, etc.).

La pièce écrite du règlement s'organise dorénavant par grandes thématiques (les 3 chapitres présentés ci-contre) pour une plus grande clarté et pédagogie des dispositions applicables à tous les projets d'aménagement, d'activités et de construction soumis à autorisation préalable au titre du Code de l'Urbanisme.

Le règlement nouvel génération du PLU de Saint Malo s'appuie notamment sur un lexique national qui vient éclairer des notions ou des termes utilisés par le PLU, et préciser les modalités d'application des règles pour réduire les difficultés d'interprétation.

La pièce écrite du règlement fixe les dispositions applicables à l'intérieur des quatre grandes catégories de zone (urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières) en cherchant à établir un bon équilibre entre préservation des cadres de vie ou de l'environnement et possibilités d'urbanisation et de densification des terrains.

Les principales prescriptions applicables dans chaque zone règles portent sur : les occupations du sol et activités admises ou interdites ; l'implantation, les hauteurs et l'emprise au sol maximales des constructions ; les places de stationnement à réaliser ; la part minimale de surfaces favorables à la nature ; les qualités architecturales à respecter ; les modalités de viabilisation et de desserte des terrains. A titre d'exemples, sont présentées certaines dispositions du règlement encadrant la hauteur, l'implantation des constructions, et la part minimale de surfaces favorables à la nature.

Où puis-je construire et quoi ?

CHAPITRE 1

LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, DE L'USAGE DES SOLS ET DES ACTIVITÉS

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites

Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à conditions

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

Comment prendre en compte mon environnement ?

CHAPITRE 2

LES CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGÈRES

Article 4 : Volumétrie, surfaces non imperméabilisées et implantation des constructions

Article 5 : Caractéristique architecturale, environnementale des constructions

Article 6 : Traitement paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 7 : Stationnement des véhicules

Comment je me raccorde aux équipements et réseaux ?

CHAPITRE 3

LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

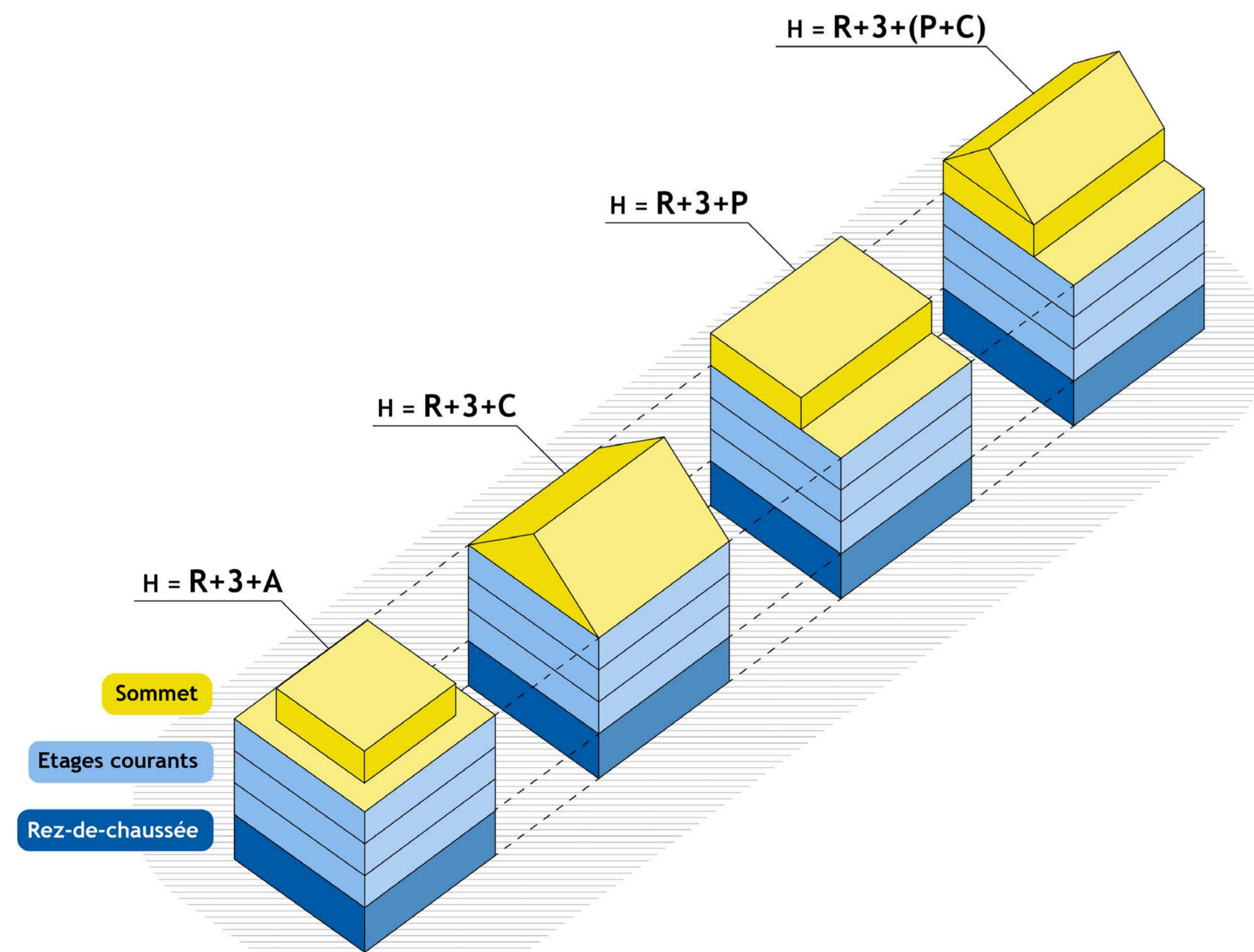
Article 9 : Conditions de desserte par la voie

Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

ADAPTER LA HAUTEUR DE LA CONSTRUCTION

Dans le projet de PLU, la hauteur d'une construction, ou d'une installation est déterminée à la fois par un nombre de niveaux (rez-de-chaussée + étage(s) courant(s) + partie sommitale) et par une hauteur totale exprimée en nombre de mètres.

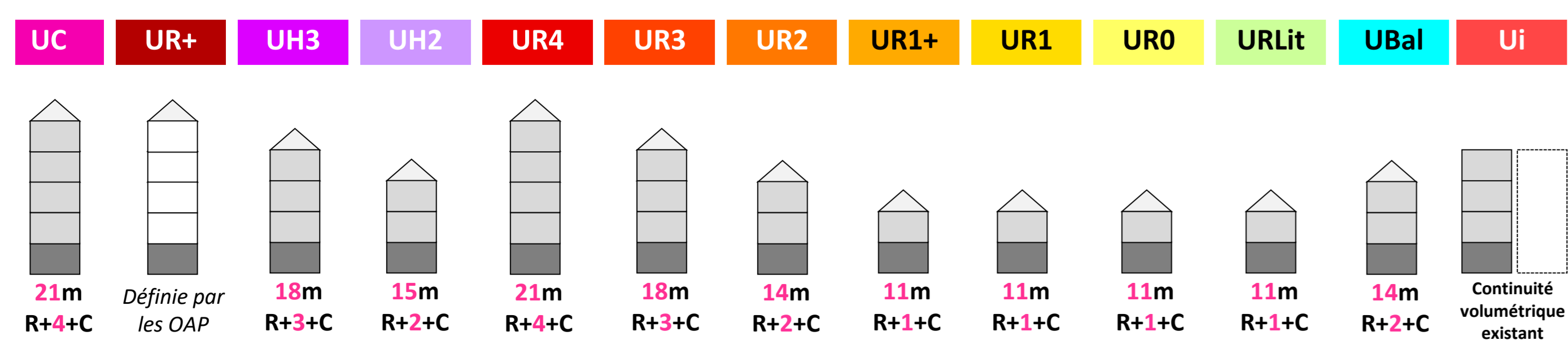
Le règlement prévoit des dispositions spécifiques qui encadrent le traitement et les dimensions des différentes composantes de la construction, entre le socle (rez-de-chaussée), les étages courants (niveaux droits) et la partie sommitale (couronnement). D'une manière générale, l'indice accompagnant le nom de chacune des zones urbaines correspond aux nombres de niveaux droits autorisés par le règlement (exemple UR3 ci-dessous).



Exemple dans la zone UR3 : la hauteur maximale d'une construction est de 3 niveaux (étages courants) au-dessus du rez-de-chaussée (R) hors partie sommitale. Cette dernière peut-être composée soit d'un attique (A), soit d'un comble aménagé ou non (C) soit d'un étage partiel (P) soit d'une toiture.

Hauteur maximale des constructions dans les zones urbaines du PLU révisé

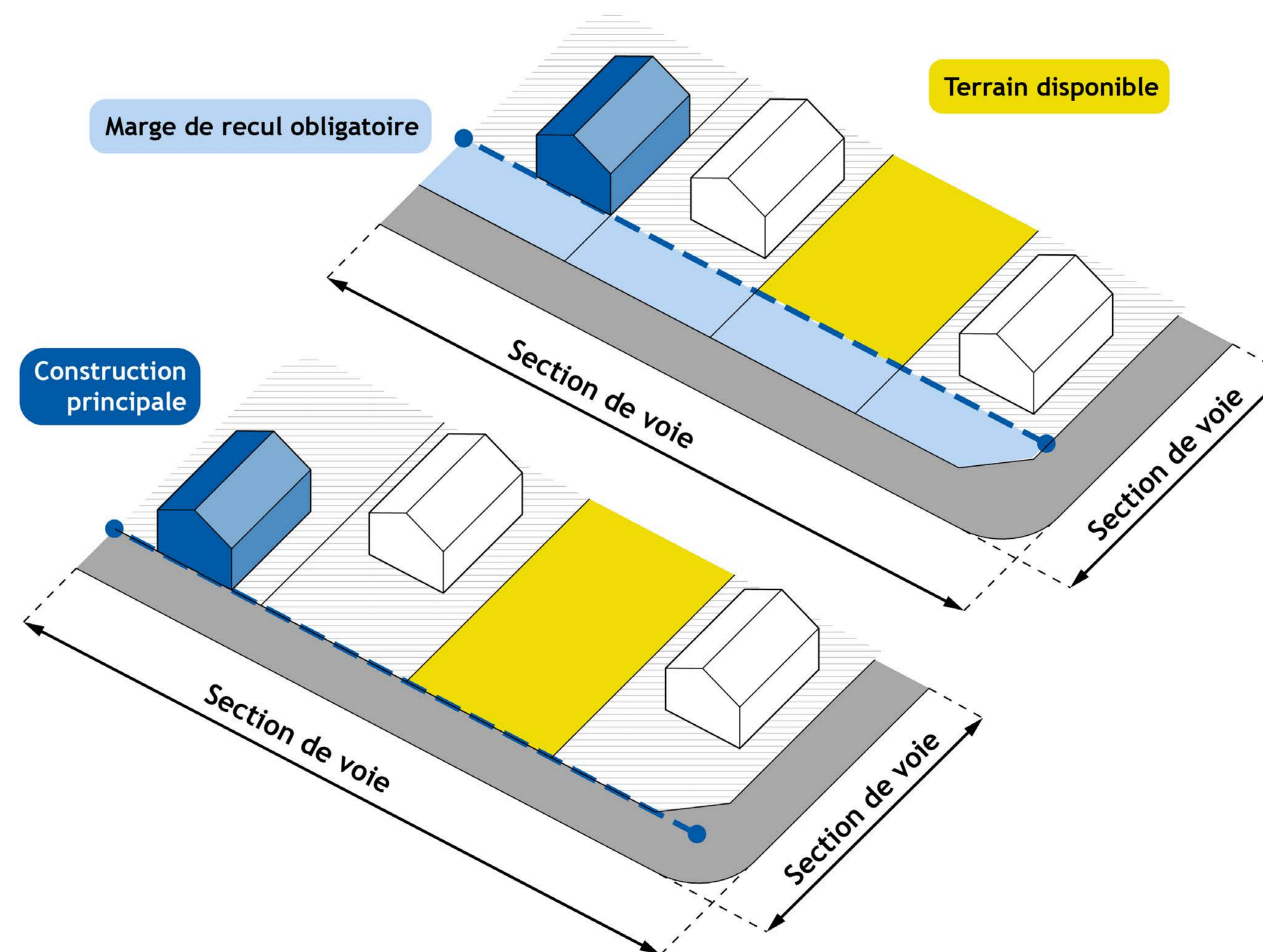
La hauteur des constructions répond à la fois à la volonté de préserver les ambiances et les caractéristiques des tissus bâtis mais aussi à l'objectif de favoriser la production de logements au sein des tissus bâtis. Ainsi, le projet de PLU gradue les hauteurs maximales autorisées dans chaque zone du PLU en fonction des formes et gabarits des constructions existantes. Les hauteurs les plus importantes sont donc admises dans les zones Ui et UH3 qui couvrent les cœurs de quartiers historiques (Intra-muros, Paramé, Saint Servan), dans les zones UC, UR4 et UR3 pour les ensembles d'habitat collectif (Rocabey, La Découverte, ...), ainsi que dans la zone UR+ qui correspond aux projets de renouvellement urbain couvert également par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.



IMPLANTER LA CONSTRUCTION

L'implantation correspond à l'emplacement choisi pour une construction par rapport aux différentes limites d'un terrain. Elle contribue à modeler le paysage urbain et le fonctionnement social des tissus bâtis.

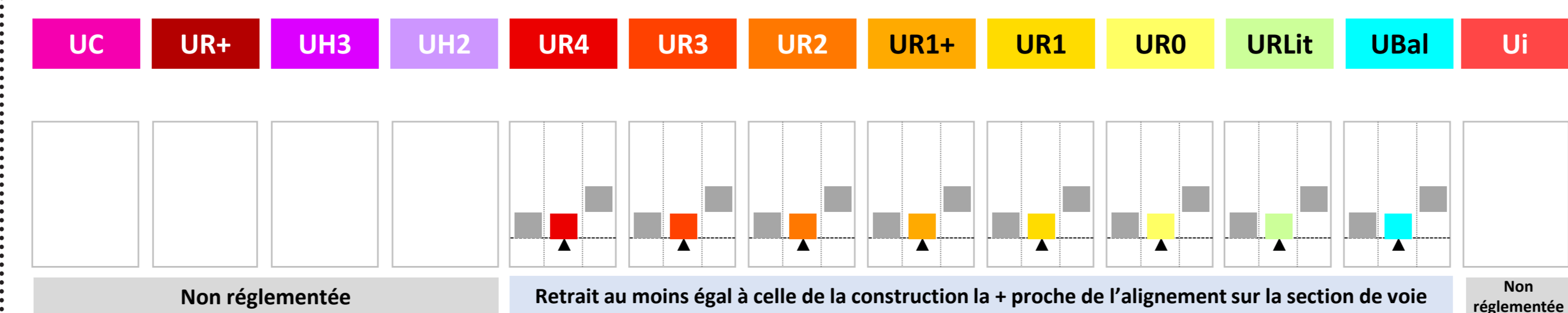
Le projet de PLU prévoit d'assouplir les règles d'implantation par rapport au PLU en vigueur qui impose parfois de façon systématique l'alignement ou un recul. Les règles d'implantation définies cherchent à conserver les ambiances et les modes d'implantation des tissus existants, en privilégiant dès que c'est possible la végétalisation des marges de recul.



Exemple de la règle d'implantation d'une construction par rapport aux voies et emprises publiques. L'implantation d'une construction nouvelle ou d'une extension doit être au moins égale à l'implantation la plus proche de l'alignement observée sur la section de voie. Ainsi, si dans la section de voie, une construction est implantée à l'alignement, les nouvelles constructions ou les extensions des constructions existantes auront la possibilité de s'implanter à l'alignement.

Modalités d'implantation des constructions dans les zones urbaines du PLU révisé

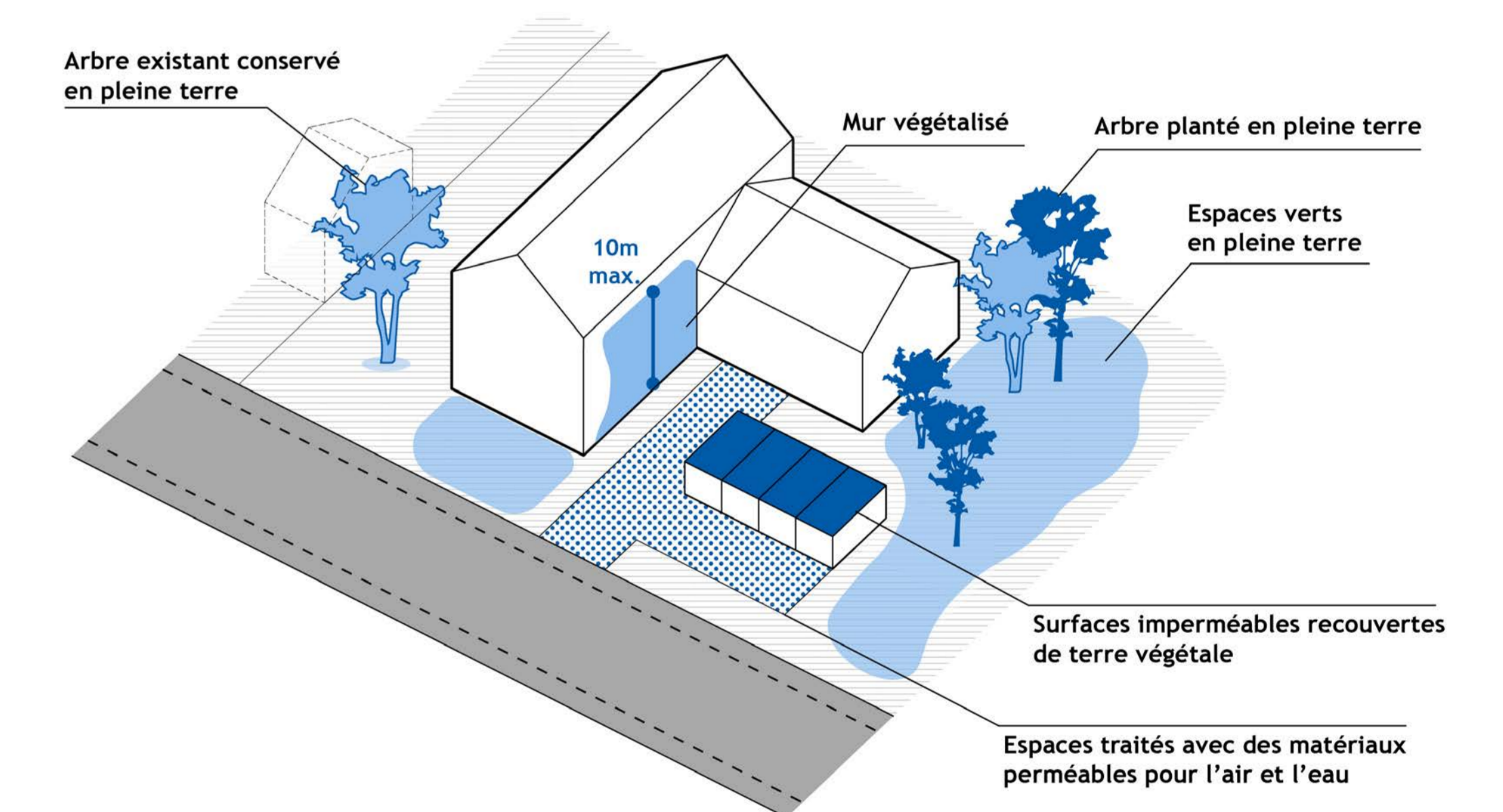
Dans les zones centrales et historiques (UC, UR+, Ui, UH3 et 2), le projet PLU prévoit de ne pas réglementer l'implantation des constructions sur voies, laissant le porteur de projet libre de son implantation (alignement de la construction sur voie ou retrait). Dans les autres zones, les constructions peuvent observer un retrait ou bien s'implanter selon les mêmes modalités que la construction la plus proche de la rue. Ceci afin de préserver et de conforter les formes urbaines existantes tout en permettant une implantation moins rigide.



VEGETALISER ET DESIMPERMEABILISER LES SOLS

Dans l'objectif de renforcer la présence de la nature en ville, de garantir la perméabilité des sols et de lutter contre les îlots de chaleur urbain, le projet de PLU introduit un coefficient de biotope. Il s'exprime sous la forme d'un pourcentage minimal d'espaces favorables à la nature à respecter par rapport à la surface du terrain d'assiette du projet.

Le coefficient de biotope comporte une part minimale à traiter en pleine terre. Le porteur de projet est libre de choisir les différents types de surfaces favorables à la nature (sol perméable, toiture végétalisée, etc.) qu'il souhaite mettre en œuvre pour atteindre l'objectif fixé.



Exemple pour une parcelle de 800 m² en UR3

Espaces en pleine terre	140 m²	coef. 1	140 m²
Surfaces imperméables recouvertes de terre végétale (épais. 20cm)	20 m²	coef. 0,6	12 m²
Espaces traités en matériau perméables à l'eau et l'air	40 m²	coef. 0,6	24 m²
Mur végétalisé	30 m²	coef. 0,2	6 m²
3 arbres plantés en pleine terre	10 m² x3	coef. 1	30 m²
2 arbres conservés en pleine terre (à grand développement)	50 m² x2	coef. 1,2	120 m²

Part d'espaces favorables à la nature = 332 m²
> 35 % minimum en UR3

Exemple du calcul du coefficient de biotope sur une parcelle de 800 m² dans la zone UR3 (le coefficient de biotope et les différents coefficients par type d'espaces sont susceptibles d'évoluer)

Dans chaque zone (à l'exception du secteur intra-muros), les espaces libres doivent être dimensionnés et traités en respectant la part minimale de surfaces favorables à la nature. Cette exigence varie en fonction des ambiances et caractéristiques des tissus bâtis concernés et de la taille des terrains d'assiette du projet. Ainsi, plus le terrain est grand, plus la part d'espaces favorables à la nature est importante. De même, cette dernière est fixée en cohérence avec l'emprise au sol maximale autorisée dans les différentes zones du PLU.

Part minimale d'espaces favorables à la nature comprise entre 5 % à 60 % selon les zones et la taille des terrains dont au moins un tiers traité en pleine terre

