

Mise en concordance du cahier des charges d'un lotissement avec le plan local d'urbanisme

LOTISSEMENT DIT DE « LETANG » SITUE AU LIEU-DIT DE MARVILLE

Dossier soumis à enquête publique

SOMMAIRE

I. CADRE REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE	2
I.1. PROCEDURE DE MISE EN CONCORDANCE PREVUE PAR LE CODE DE L'URBANISME.....	2
I.2. PROCEDURE D'ENQUETE PUBLIQUE.....	2
II. NOTE DE PRESENTATION DE LA MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT DIT DE « LÉTANG » AVEC LE PLU	5
II.1. LES COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE	5
II.2. L'OBJET DE L'ENQUETE	5
II.3. LES CARACTERISTIQUES DU PROJET DE MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES AVEC LE PLU.....	5
II.3.1. Présentation du lotissement dit de « LÉtang » situé au lieu-dit de Marville.....	6
II.3.2. Valeur juridique du cahier des charges du lotissement.....	9
⇒ Principe	9
⇒ Portée de la caducité prévue à l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme	9
II.3.3. Effets issus de la caducité prévue à l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme.....	9
II.3.4. La nécessité de mettre le cahier des charges en compatibilité avec le plan local d'urbanisme en vigueur	10
II.3.5. Etendue des modifications apportées.....	13
II.4. LES PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET DE MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT AVEC LE PLU A ETE RETENU.....	16
II.4.1. Les incidences sur le contexte communal	16
II.4.2. Les incidences sur le milieu physique (la qualité de l'air, la qualité environnementale des terres, et la protection de la ressource en eau).....	16
II.4.3. Les incidences sur le milieu naturel (l'environnement agricole et forestier, les paysages naturels) ...	16
II.4.4. Les incidences sur les paysages.....	16
II.4.5. Les incidences sur le milieu socio-démographique.....	16
III. LE CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE	17
III.1. LES TEXTES APPLICABLES.....	17
III.2. LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE AU SEIN DE LAQUELLE S'INSCRIT L'ENQUETE	17
III.3. L'ISSUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	18
LISTE DES PIECES ANNEXES :	19

I. CADRE REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE

I.1. PROCEDURE DE MISE EN CONCORDANCE PREVUE PAR LE CODE DE L'URBANISME

Les règles internes au lotissement susceptibles de contrevenir aux règles d'urbanisme peuvent être modifiées sur initiative ou acceptation de la majorité qualifiée des colotis en application de l'article L. 442-10 du Code de l'urbanisme :

« Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, notamment du règlement et du cahier des charges relatif à ce lotissement, si cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable ».

La difficulté dans ce contexte est d'abord d'identifier l'ensemble des colotis (a fortiori en l'absence d'association syndicale), puis de parvenir au vote d'une majorité qualifiée.

La commune peut également engager, dans les conditions définies à l'article L. 442-11 du même Code, la procédure de mise en concordance des documents du lotissement, y compris le cahier des charges, avec le PLU en vigueur.

L'article L. 442-11 du Code de l'urbanisme prévoit que :

« Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme ».

Ce même Code indique à l'article R. 442-19 que :

« L'autorité mentionnée aux articles L. 442-10 et L. 442-11 est l'autorité compétente pour statuer sur les demandes de permis d'aménager ».

I.2. PROCEDURE D'ENQUETE PUBLIQUE

La procédure d'enquête publique figure aux articles L. 123-1 et suivants et R. 123-2 et suivants du Code de l'environnement.

L'article R. 123-8 du Code de l'environnement établit la liste des pièces figurant dans le dossier soumis à l'enquête publique :

<p>1° Lorsqu'ils sont requis :</p> <p>a) L'étude d'impact et son résumé non technique, ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L. 122-1-1, ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique ;</p> <p>b) Le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4 ou, en l'absence d'une telle décision, la mention qu'une décision implicite a été prise, accompagnée pour les projets du formulaire mentionné au II de l'article R. 122-3-1 ;</p> <p>c) L'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1, le cas échéant, au III de l'article L. 122-1-1, à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;</p>	<p>Non concerné :</p> <p>Il n'y a pas d'étude d'impact ni d'évaluation environnementale dans le cadre de la présente mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU</p>
<p>2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;</p>	<p>Il n'y a pas d'étude d'incidence environnementale dans le cadre de la présente mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU</p> <p>Cf. II</p>
<p>3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;</p>	<p>Cf. III</p>
<p>4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;</p>	<p>Non concerné : il n'y a pas d'avis obligatoire dans le cadre de la présente mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU</p>

<p>5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-13 ainsi que, le cas échéant, le rapport final prévu à l'article L. 121-16-2. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;</p>	<p>Aucune concertation préalable n'a eu lieu sur le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU</p>
<p>6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance ;</p>	<p>Non concerné : il n'y a pas d'autres autorisations nécessaires pour mettre en concordance le cahier des charges du lotissement avec le PLU</p>
<p>7° Le cas échéant, la mention que le projet fait l'objet d'une évaluation transfrontalière de ses incidences sur l'environnement en application de l'article R. 122-10 ou des consultations avec un Etat frontalier membre de l'Union européenne ou partie à la Convention du 25 février 1991 signée à Espoo.</p>	<p>Non concerné</p>

II. NOTE DE PRESENTATION DE LA MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT DIT DE « LÉTANG » AVEC LE PLU

Conformément à l'article R. 123-5 du Code de l'environnement, la demande de désignation d'un commissaire enquêteur adressée au Président du Tribunal administratif comporte la note de présentation visée à l'article R. 123-8 du même Code, laquelle comprend :

- les coordonnées du maître d'ouvrage (II.1.),
- l'objet de l'enquête (II.2.),
- les caractéristiques les plus importantes du projet (II.3.),
- un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet soumis à l'enquête a été retenu (II.4.).

II. 1. LES COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

Le Maître d'ouvrage est la commune de Saint-Malo, représentée par son Maire, domicilié en cette qualité à :

Hôtel de Ville
Place Chateaubriand
CS 21826
35418 Saint-Malo cedex

Des informations sur le projet peuvent être demandées au Maire, ou à l'Adjoint délégué en charge de l'urbanisme, ainsi qu'au Directeur de l'aménagement et de l'urbanisme, 27 quai Duguay Trouin (35400 Saint-Malo).

II. 2. L'OBJET DE L'ENQUETE

La présente enquête publique s'inscrit dans le cadre de la mise en concordance du cahier des charges du lotissement dit de « Létang » situé au lieu-dit de Marville, avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Malo actuellement en vigueur.

II. 3. LES CARACTERISTIQUES DU PROJET DE MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES AVEC LE PLU

Le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement dit de « Létang » situé au lieu-dit de Marville, avec le PLU de la commune de Saint-Malo en vigueur porte sur certains articles de ce cahier des charges afin de les rendre conformes avec le règlement du PLU qui régit les constructions et de clarifier et sécuriser les conditions s'appliquant à tout projet situé dans le périmètre dudit lotissement.

II. 3.1. PRESENTATION DU LOTISSEMENT DIT DE « LÉTANG » SITUE AU LIEU-DIT DE MARVILLE

→ Historique de propriété : un tènement d'un seul tenant

La Société *Bernheim Frères et fils* a acquis le 15 novembre 1918 un tènement d'une contenance rectifiée à 40 969,73 m², situé au lieu-dit de Marville et plus précisément :

« entre le Champ de Courses de Saint-Malo et les dépendances de la gare de Saint-Malo [...] et joignant dans son ensemble : Vers le Nord les dépendances de la gare de Saint-Malo ; Vers est terrains à divers (ancien terrain Brunswick) mur en ruine mitoyen ; Vers sud le ruisseau le Routhouan qui semble mitoyen Et vers ouest Monsieur Busnel et les Chemins de Fer de l'Etat (ancienne prise d'eau) » (**pièce n°1**, p.2).



→ Evolution du tènement, reventes de terrains séparément

La Société *Bernheim Frères et fils* a ensuite - entre 1918 et 1925 - revendu des portions de terrains à divers propriétaires (pour une contenance de 21 140,73 m²) et cédé des terrains à l'Administration des chemins de fer de l'Etat (pour une contenance de 2 547 m²) (**pièce n°1**, p.3 à 5).

Le reste des terrains acquis par la Société *Bernheim Frères et fils* en 1918, « après déduction des parties ainsi vendues ainsi qu'il a été dit ci-dessus et de la portion prise par l'Administration des Chemins de Fer de l'Etat et de la partie d'une contenance de trois cent quarante mètres carrés, ci-après réservée » (**pièce n°1**, p.7), ont été cédés, par acte du 9 mars 1925, aux Consorts Létang.

Les Consorts Létang sont ainsi devenus propriétaires d'une partie des terrains pour une contenance résiduelle de 16 942 m², selon l'acte de vente du 9 mars 1925 (**pièce n°1**, p.8).

→ **Le lotissement dit de « Létang »**

Par arrêté du Préfet d'Ille-et-Vilaine du 1^{er} mars 1926, le lotissement créé par les Consorts Létang a été approuvé (**pièce n°2**).



(plan de lotissement annexé à l'arrêté du 1^{er} mars 1926 , **pièce n°3**)

→ **Le cahier des charges du lotissement dit de « Létang »**

Le cahier des charges du lotissement paraît s'appliquer à l'ensemble des terrains compris dans le périmètre reproduit ci-dessus, à savoir tant les parcelles antérieurement vendues par la Société *Bernheim Frères et fils* à divers acquéreurs, que les parcelles vendues ensuite aux Consorts LETANG.

Si le cahier des charges semble limiter son application aux parcelles acquises par les Consorts Létang :

« Cahier de charges : ces faits exposés, le soussigné a établi ainsi qu'il suit les charges, clauses et conditions spéciales hygiéniques et esthétiques sous lesquelles aura lieu la vente de la partie restante à aliéner dudit terrain » (pièce n°4),

telle ne paraît pas être l'analyse du Préfet Honoraire MOINE, lequel, dans un note adressée le 29 octobre 1950 au Maire de Saint-Malo, indique que :

Sans doute, dans l'acte du 9 Mars 1925, la Société Bernheim s'est elle bien gardée de faire allusion à un lotissement, elle n'y a parlé que de ventes partielles antérieures, mais, dans ce même acte de vente elle déclarait qu'en achetant, en 1918 elle n'avait eu en vue qu'une opération de lotissement, et que les ventes qualifiées "partielles" qu'elle a consenties, l'avaient bien été en conformité d'un plan d'ensemble et d'un cahier des charges comportant création de servitudes, construction de voies nouvelles dont le sol devait être réservé indéfiniment à cette destination, servitude d'entretien des voies par les acquéreurs et servitude ensuite de cession gratuite lors du classement dans la voirie publique, toutes clauses caractéristiques du lotissement .

Il en résulte qu'en droit, la Société Bernheim ayant acquis en 1918 un terrain, l'ayant morcelé et aménagé selon un cahier des charges générateur de servitudes, et en ayant revendu les parcelles ainsi créées à des tiers, est considérée, dès 1921, comme ayant procédé au lotissement du Routhouan, librement; qu'elle a poursuivi clandestinement ce lotissement après la loi du 19 Juillet 1924, et qu'enfin elle l'a cédé, le 9 mars 1925 à un sieur Létang, à charge par celui-ci de respecter le caractère de lotissement qu'elle n'avait jamais cessé d'y attacher .

Il ne s'agit donc aucunement pour les consorts Létang de l'acquisition pure et simple d'un terrain qu'ils étaient libres de lotir à leur gré, mais de celle d'un lotissement en cours d'exécution, dont ils devaient respecter les conditions .

C'est ce qu'a fait et compris M. Létang lorsque, dans sa demande du 10 Mars 1925, il a déclaré vouloir "continuer " le lotissement Bernheim.

Cette déclaration est très importante.

S'il ne l'avait pas faite, M. Létang, acquéreur en un seul bloc d'un certain nombre de lots, eût pu être tenu pour un simple sous-lotisseur, et le lotisseur principal, la Société Bernheim fut demeuré garant de l'exécution finale de l'ensemble .

Mais le fait d'avoir reconnu lui-même qu'il entendait continuer l'opération, c'est-à-dire se substituer à la Société Bernheim pour achever en ses lieu et place l'entreprise commencée, n'a eu d'autre résultat que de transférer intégralement au sieur Létang les droits et obligations de la Société Bernheim, c'est-à-dire de lui transférer la qualité de lotisseur .

(pièce n°5)

Face à cette incertitude et dans la mesure où, en tout état de cause, il n'est pas aisé d'identifier précisément les terrains qui ont été acquis par les Consorts LETANG, la présente procédure englobe l'entier périmètre du lotissement appartenant anciennement aux Société *Bernheim Frères et fils*.

II. 3.2. VALEUR JURIDIQUE DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT

⇒ PRINCIPE

Le cahier des charges contient des règles de nature privée, à valeur contractuelle, ainsi que des règles d'urbanisme, présentant un caractère réglementaire [pour rappel, il a été approuvé par l'autorité préfectorale le 1^{er} mars 1926].

Il a donc :

- une portée contractuelle, en régissant les relations entre les colotis,
- une portée réglementaire, ses dispositions urbanistiques étant opposables :
 - * aux colotis,
 - * à l'administration, lorsqu'elles ne sont pas devenues caduques.

⇒ PORTEE DE LA CADUCITE PREVUE A L'ARTICLE L. 442-9 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme prévoit que :

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu ».

Cet article poursuit en indiquant que :

« Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes ».

Par conséquent, les dispositions réglementaires du cahier des charges du lotissement ne sont plus opposables aux autorisations d'occupation du sol relevant du Code de l'urbanisme. Les règles édictées dans le cahier des charges restent cependant opposables dans les rapports entre colotis.

II.3.3. EFFETS ISSUS DE LA CADUCITE PREVUE A L'ARTICLE L. 442-9 DU CODE DE L'URBANISME

Toutes les règles contenues dans le cahier des charges du lotissement continuent à régir les relations entre les colotis, quand bien même elles seraient caduques en vertu de l'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme, peu importe qu'elles soient compatibles ou non avec le règlement du PLU adopté postérieurement.

La cour de cassation rappelle ainsi de façon constante que les clauses d'un cahier des charges, approuvé ou non, engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont mentionnées :

« le cahier des charges, quelle que soit sa date, constitue un document contractuel dont les clauses engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues » (Cass. Civ. 3°, 21 janvier 2016, n°15-10.566 publié au Bulletin),

« les dispositions de l'article L. 442-9, alinéa 1, du code de l'urbanisme ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement et [...] ce document, quelle que soit sa date, approuvé ou non, constitue un document contractuel dont les clauses engagent les colotis entre eux pour toutes les stipulations qui y sont contenues » (Cass. Civ. 3°, 13 février 2020, n°19-10.977).

L'obtention d'une autorisation d'urbanisme par les colotis, délivrée sous réserve du droit des tiers, ne garantit pas la conformité de la construction au cahier des charges.

Ainsi, un permis de construire ou une déclaration de travaux pourraient être, dans le même temps, légaux, car respectant les dispositions du PLU et contraires aux règles du lotissement. Les travaux ou aménagements régulièrement autorisés pourront toujours faire l'objet d'une procédure contentieuse civile tendant à la démolition des ouvrages en cas de non-conformité au cahier des charges.

Cette situation conduit à une insécurité juridique avec des travaux qui peuvent être autorisés sur le fondement de la législation de l'urbanisme mais interdits sur le fondement contractuel.

II.3.4. LA NECESSITE DE METTRE LE CAHIER DES CHARGES EN COMPATIBILITE AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME EN VIGUEUR

Le cahier des charges du lotissement dit de « Létang » est un document daté de 1926.

Il a été établi en application de la loi du 19 juillet 1924 et est le reflet de préoccupations anciennes et obsolètes, source d'insécurité juridique pour les propriétaires.

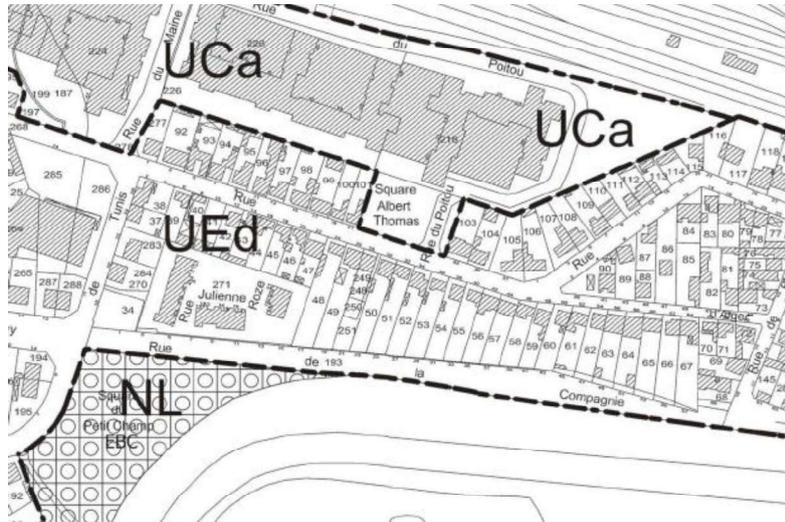
L'aménagement et l'urbanisation du territoire de la commune de Saint-Malo ont sensiblement évolué depuis la création du lotissement.

En particulier, le conseil municipal a approuvé le plan local d'urbanisme par délibération du 31 mars 2006, plan dont les règles d'urbanisme s'appliquent uniformément sur le territoire.

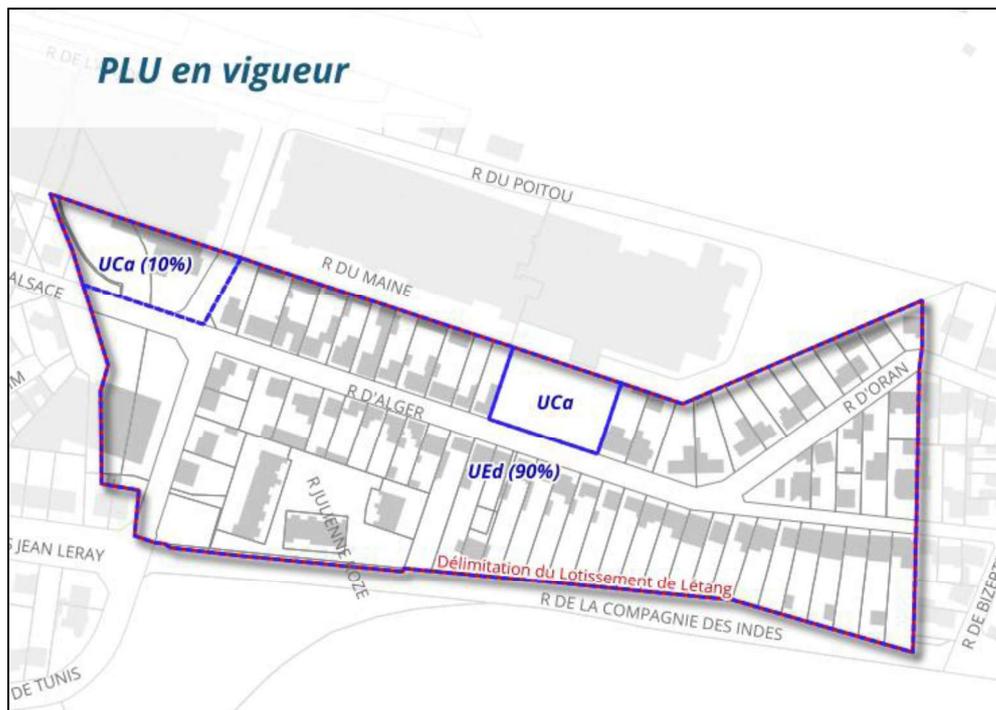
Les règles du cahier des charges sont anciennes et obsolètes, et en inadéquation avec l'esprit et le parti d'aménagement des auteurs du PLU.

La procédure engagée vise à sécuriser les procédure en mettant en concordance le cahier des charges du lotissement avec le PLU en vigueur, ce qui aura pour effet d'unifier l'ensemble des règles applicables sur le secteur.

Le lotissement se situe, pour une faible partie en zone UCa et pour une majeure partie, en zone UEd au PLU en vigueur.



(extrait du plan de zonage du PLU en vigueur, **pièce n°6**)

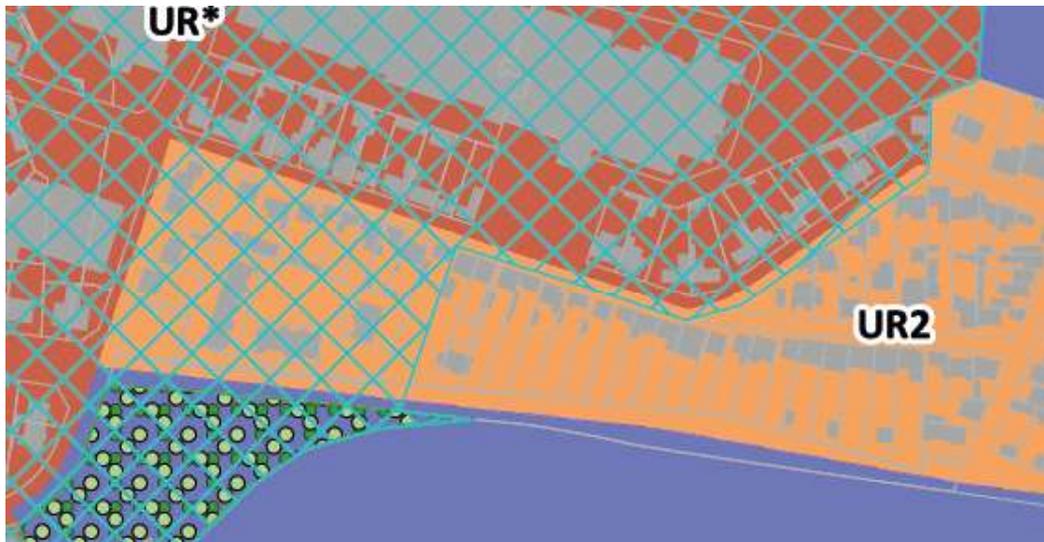


(Schéma superposant la matrice cadastrale, le zonage du PLU en vigueur et le périmètre du lotissement **pièce n°7**)

A titre informatif, il est précisé que le plan local d'urbanisme est actuellement en cours de révision.

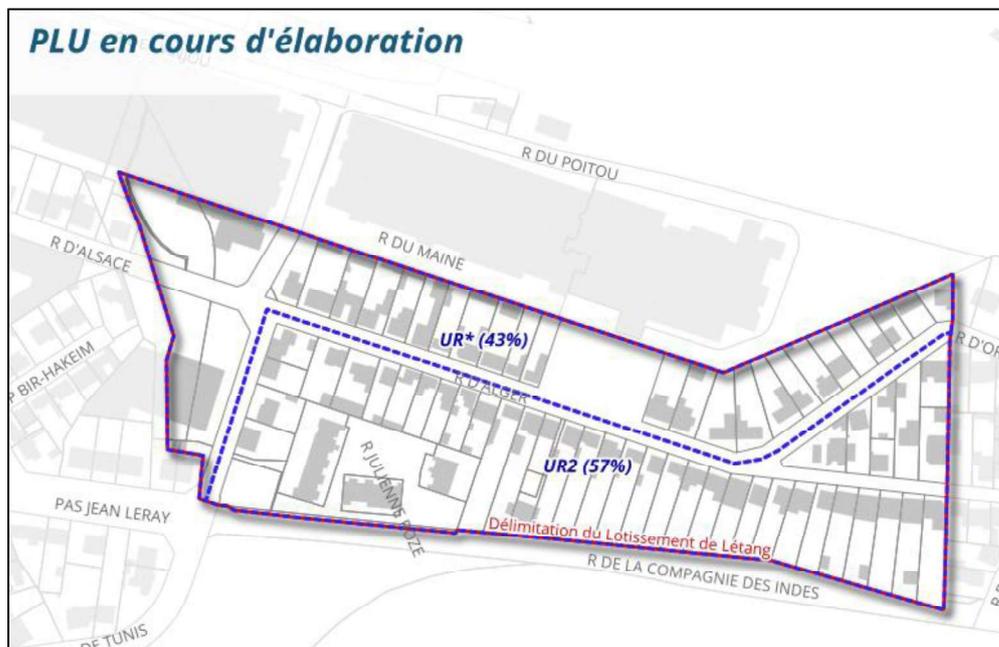
Les règles actuelles prévues au sein du cahier des charges sont au surplus en inadéquation avec l'esprit et le parti d'aménagement des auteurs du futur plan.

Il est prévu un classement du lotissement en secteurs UR* et UR2 au futur PLU.



(extrait du projet de plan de zonage dans le PLU révisé, **pièce n°8**)

Une partie du lotissement – la zone située en UR* - est prévue pour être intégrée dans la future OAP relative à l'aménagement de la Gare et du secteur de Marville (**pièce n°10**).



(**pièce n°7**)

Le parti urbanistique de la commune est remis en cause et le restera tant que les dispositions incompatibles du cahier des charges ne seront pas modifiées.

La mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le plan local d'urbanisme actuellement en vigueur permettra de :

- clarifier et sécuriser la situation juridique du lotissement et les droits des colotis en unifiant les règles opposables à tout projet situé dans le périmètre du lotissement ;
- permettre le renouvellement et la densification du tissu urbain existant conformément au parti d'aménagement des auteurs du PLU.

II.3.5 ETENDUE DES MODIFICATIONS APORTEES

La mise en concordance des documents de lotissement avec le PLU se limite à prendre en compte les éléments « réglementaires » du cahier des charges.

Les règles prévues au sein des articles 7 et 8 discordent de celles figurant dans le PLU en vigueur.

La mise en concordance du cahier des charges a pour objet de supprimer les articles 7 et 8 relatifs aux clôtures et aux constructions. Les autres articles restent en l'état, ne faisant pas obstacle à l'évolution de l'urbanisme, même s'ils sont désuets.

lotissement

UEd

UCA

ARTICLE - UE 11, 4) Traitement des clôtures

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit, de même que l'emploi de plaques de béton.

a) Traitement des clôtures en limite d'espace public et dans la profondeur du recul ou de retrait

Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
 - soit par des grillages, des grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 25 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 1 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,
 - soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 1 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.
- Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent au caractère de la rue ou des clôtures avoisinantes, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante. Les matériaux utilisés en soubassement jusqu'à une hauteur de 1 mètre tiennent compte en priorité de l'aspect des clôtures avoisinantes, afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale. Pour les clôtures pleines supérieures à cette hauteur de 1 mètre, celles-ci seront réalisées en moellons traditionnels (pierre locale).

b) Traitement des clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou à la topographie du terrain. En limite séparative, les clôtures s'harmonisent avec celles réalisées dans le cadre des opérations d'ensemble ou avec celles du secteur. Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions (ex: dispositif pare ballon) ou pour des règles de sécurité particulières.

ARTICLE - UC 114) Traitement des clôtures

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit, de même que l'emploi de plaques de béton.

a) Traitement des clôtures en limite d'espace public et dans la profondeur du recul ou de retrait

Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
 - soit par des grillages, des grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 25 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 1 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,
 - soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 1 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.
- Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent au caractère de la rue ou des clôtures avoisinantes, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

Les matériaux utilisés en soubassement jusqu'à une hauteur de 1 mètre tiennent compte en priorité de l'aspect des clôtures avoisinantes, afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale. Pour les clôtures pleines supérieures à cette hauteur de 1 mètre, celles-ci seront réalisées en moellons traditionnels (pierre locale).

b) Traitement des clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou à la topographie du terrain. En limite séparative, les clôtures s'harmonisent avec celles réalisées dans le cadre des opérations d'ensemble ou avec celles du secteur. Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions (ex: dispositif pare ballon) ou pour des règles de sécurité particulières.

Règles figurant dans le cahier des charges du
lotissement

Règles figurant dans le PLU en vigueur

UEd

UCa

Article huitième - Construction.
Les acquéreurs pourront élever sur leur terrain telle construction qu'il leur plaira en se conformant toutefois à l'alignement et au nivellement qui leur seront donnés et sauf ce qui va être dit.
Ils ne pourront édifier sur le devant de leur lot que des constructions à usage d'habitation ; en matériaux durs et à l'exclusion de tous autres matériaux tel que carreaux de plâtre, bois, tôle, etc... ne préstant pas à la construction, de par leur nature, un caractère définitif ; étant bien entendu que les chalets en bois démontables d'un caractère esthétique ne sont pas interdits.
Ils ne pourront édifier ni baraque en planches, ni remise à outils de jardinage si ce n'est dans le fond de leur lot et encore ces remises devront elles être couvertes en dur.

Dispositions générales :

Les secteurs UEd sont des secteurs d'habitat semi-pavillonnaire et de petits collectifs de densité moyenne.

Dispositions générales

Les secteurs UCa correspondent à des secteurs de très forte densité (secteur du Sillon, des Thermes Marins, Avenue Jean Jaurès et Rue d'Alsace) mais dont les hauteurs sont limitées, compte tenu de leur situation en bordure du littoral ou dans un secteur de bâti homogène.

II. 4. LES PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET DE MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT AVEC LE PLU A ETE RETENU

II.4.1. LES INCIDENCES SUR LE CONTEXTE COMMUNAL

La présente mise en concordance des cahiers des charges s'inscrit en cohérence avec le parti d'urbanisme des auteurs du PLU en vigueur.

II.4.2. LES INCIDENCES SUR LE MILIEU PHYSIQUE (LA QUALITE DE L'AIR, LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES TERRES, ET LA PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU)

Les deux principales sources de pollutions aériennes dans un milieu urbain sont les transports (principalement les transports routiers) et les activités industrielles.

Celles des pollutions aquatiques sont l'imperméabilisation des sols et le rejet des eaux pluviales ou usées sans aucun traitement préalable.

Les modifications apportées au cahier des charges n'ont pas pour effet d'engendrer des pollutions aériennes ou aquatiques et seront sans incidence sur la qualité de l'air et de l'eau à Saint-Malo.

II.4.3. LES INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL (L'ENVIRONNEMENT AGRICOLE ET FORESTIER, LES PAYSAGES NATURELS)

Le lotissement se situe en cœur de ville, dans le tissu urbanisé de Saint-Malo. Les modifications apportées au cahier des charges n'auront aucun effet négatif, ni sur l'environnement agricole ni sur l'environnement forestier de la commune.

II.4.4. LES INCIDENCES SUR LES PAYSAGES

Les incidences de la mise en concordance des cahiers des charges sur la protection des espaces urbains et les bâtiments patrimoniaux sont inchangées.

II.4.5. LES INCIDENCES SUR LE MILIEU SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

Les incidences de la mise en concordance du cahier des charges sur le «milieu humain» sont inchangées.

Mieux, les discordances entre le cahier des charges et le PLU disparaissent, permettant de sécuriser les projets pour toute personne souhaitant construire conformément aux règles d'urbanisme en vigueur.

III. LE CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le cadre juridique de l'enquête publique comprend :

- la mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause,
- l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet,
- ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation.

III.1. LES TEXTES APPLICABLES

Les textes qui régissent l'enquête publique en cours sont les articles L. 442-11 du Code de l'urbanisme et L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants du Code de l'environnement.

Les articles L. 123-12 et R. 123-8 du Code de l'Environnement précisent la composition du dossier d'enquête.

L'article L. 442-11 du Code de l'urbanisme régit la procédure de mise en concordance du cahier des charges avec le PLU ainsi que l'enquête publique qui doit être organisée dans ce cadre.

III.2. LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE AU SEIN DE LAQUELLE S'INSCRIT L'ENQUETE

La présente procédure s'inscrit dans le cadre de l'article L. 442-11 du Code de l'urbanisme qui précise que :

« Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme».

L'enquête publique sera donc réalisée conformément aux articles L. 123-1 et suivant et R. 123-1 et suivant du Code de l'environnement.

Cette enquête sera conduite par un commissaire enquêteur désigné par le Tribunal administratif sur le fondement des articles L. 123-4 et R. 123-5 du Code de l'environnement.

En application de l'article L. 123-9 du Code de l'environnement, **la durée de l'enquête est réduite à quinze jours**, puisque le projet ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale.

A l'issue de l'enquête, et sur la base du rapport établi par le commissaire enquêteur, le Conseil municipal sera amené à approuver la procédure de mise en concordance par délibération.

Le maire procédera ensuite, par voie d'arrêté, à la décontractualisation des articles du cahier des charges concernés, c'est-à-dire à leur mise en concordance avec le PLU en vigueur.

III.3. L'ISSUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur.

Dès la réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, les services de la commune de Saint-Malo et leur communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès - verbal de synthèse.

La commune de Saint-Malo disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra à la commune de Saint-Malo le dossier d'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées.

Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées à la Présidente du Tribunal Administratif.

Le rapport, conforme aux dispositions des articles L. 123-15 et R. 123-19 du Code de l'environnement, relatara le déroulement de l'enquête et examinera les observations, propositions et contre-propositions recueillies.

Les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserve ou défavorables au projet.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront publiés sur le site internet de la collectivité et tenus à la disposition du public pendant un an dans les locaux de la Direction de l'aménagement et de l'urbanisme.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de mise en compatibilité du cahier des charges avec le PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du Conseil municipal.

Les modifications proposées ne prendront effet que pour l'avenir et ne remettront pas en cause les constructions déjà réalisées qui méconnaîtraient les nouvelles dispositions. Les présentes modifications s'imposent à chacun des propriétaires de lots, à compter de leur entrée en vigueur et publication, et pour l'avenir.

LISTE DES PIÈCES ANNEXES :

1. *Acte de vente du 9 mars 1925*
2. *Arrêté préfectoral du 1^{er} mars 1926*
3. *Plans du lotissement annexé à l'arrêté du 1^{er} mars 1926*
4. *Cahier des charges du lotissement*
5. *Courrier du Préfet MOINE*
6. *Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur*
7. *Schémas*
8. *Extrait du projet de zonage au futur PLU*
9. *Extraits du règlement du PLU en vigueur concernant les zones Ued et UCa*
10. *Extrait du projet d'OAP sur le secteur Gare – Marville*

VENTE par la Société BERNHEIM Frères & Fils à M. et Mme LETANG

Devant Me Léon SAUVAGE, Notaire à St-Malo (I-&-V) soussigné,

ONT COMPARU :

Monsieur René DAUSSY, Propriétaire, demeurant à St-Servan s/Mer
rue Ville-Pépin, N° 18,

Agissent au nom et comme mandataire de M. Edmond BERNHEIM,
propriétaire, demeurant à Paris rue de l'Arcade N° 23, en vertu de la
procuration qu'il lui a donnée suivant acte reçu par Me KASTLER, notai-
re à Paris, le treize août mil neuf cent dix neuf, dont le brevet ori-
ginal légalisé est annexé à la minute d'un contrat de vente reçu par
Me SAUVAGE notaire soussigné le vingt et un Juin mil neuf cent vingt
et un.

En laquelle procuration Monsieur Edmond BERNHEIM a lui-même agi
au nom et comme l'un des membres ayant la signature sociale de la
Société BERNHEIM Frères et Fils dont le siège est à Paris, rue de
l'Arcade N° 23 constituée par acte reçu par Me KASTLER sus-qualifié
le deux août mil huit cent quatre vingt dix neuf, modifiée par acte
reçu par le même notaire le douze Novembre mil neuf cent quatre et
existant actuellement entre :

- 1°/ Monsieur Emile BERNHEIM,
- 2°/ Monsieur Edmond BERNHEIM,
- 3°/ et Monsieur André BERNHEIM

Tous les trois propriétaires demeurant à Paris rue de l'Arcade
N° 23

Ainsi qu'il résulte d'un acte reçu par le dit Me KASTLER, notaire
le vingt-huit Juillet mil neuf cent dix neuf, contenant le texte
nouveau des statuts de la dite société, lequel acte a été publié con-
formément à la loi, ainsi que le constatent les pièces de publicité
déposées au rang des minutes du dit Me KASTLER, suivant acte reçu
par lui le neuf août mil neuf cent dix neuf,

d'une part,

Et Monsieur François Jean-Marie LETANG, limonadier et Madame
Rachelle Joséphine MAUDET son épouse qu'il autorise, demeurant ensem-
ble à St-Malo place Chateaubriand,

Nés, savoir :

Monsieur LETANG à Martigné-Percheud (I-&-V) le quatorze Mars
mil huit cent soixante dix huit,

et Madame LETANG à Cancale (I-&-V) le onze Novembre mil huit
cent quatre vingt sept,

d'autre part,

Lesquels comparants, Monsieur DAUSSY, ès-noms et qualités, préalablement à la vente faisant l'objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE :

A - Acquisition par la Société Bernheim Frères et Fils -

I - aux termes d'un contrat reçu par Me Henri Morel d'Arleux, Notaire à Paris, suppléant Me Alphonse Godet aussi notaire à Paris, alors mobilisé le quinze Novembre mil neuf cent dix huit, la Société Bernheim Frères et Fils a acquis de :

1°/ Madame Renée Henriette LOYAL, épouse de Monsieur Henry Félicien Marie Félix MARTIN rédacteur au Ministère de la Justice, demeurant à Paris, rue Jouffroy N° 95,

2°/ et Mademoiselle Anne Marthe LOYAL, célibataire majeure, sans profession, demeurant aussi à Paris, rue Jouffroy N° 95,

Un grand terrain situé au lieu de Merville en la commune de St-Malo, entre le Champ de Courses de St-Malo et les dépendances de la gare de St-Malo cadastré sous les numéros ou partie des numéros 186, 187, 188, 190, 191, 196, 197 et 198 de la section B et joignant dans son ensemble : vers nord les dépendances de la gare de St-Malo; vers est terrains à divers (ancien terrain Brunswick) mur en ruines mitoyen; vers sud, le ruisseau le Routhouan qui semble mitoyen; et vers ouest, Monsieur BUSNEL et les Chemins de Fer de l'Etat (ancienne prise d'eau).

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix que la Société, acquéreur, a payé comptant sans subrogation aux termes mêmes du contrat qui en porte quittance.

Au dit contrat, les vendeurs ont déclaré sur leur état-civil, savoir :

1/ Monsieur et Madame MARTIN :

qu'ils étaient mariés en premières noces sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts sans clause restrictive de la capacité civile de l'épouse ni prescriptive d'emploi ou de remploi de ses biens propres, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me GODET sus-qualifié le cinq Avril mil neuf cent treize

2/ Mademoiselle LOYAL,

qu'elle était célibataire majeure,

3/ et tous :

qu'ils n'étaient pas et n'avaient jamais été tuteurs de mineurs ou d'interdits ni chargés de fonctions publiques emportant hypothèque légale.

Une expédition légalisée du dit contrat a été transcrite au bureau des hypothèques de St-Malo le dix Décembre mil neuf cent dix huit, volume 1592, N° 2.

Deux certificats délivrés sur cette formalité et à la date de son accomplissement constatent, savoir :

L'un, qu'à cette date inclusivement le terrain vendu n'était

grevé d'aucune inscription ni d'aucune transcription de saisie et de dénonciation de saisie tant du chef de Mme MARTIN et Melle LOYAL vendeuses sus-nommées que du chef de 1°/ Madame Hélène Barbe Maclovie Hercouët épouse de Monsieur Antoine Athanase LOYAL; 2°/ Ledit Monsieur Antoine Athanase LOYAL; 3°/ Monsieur Henri Louis HERCOUET et Madame Adelaïde Marie GAUTIER, son épouse; 4°/ Monsieur Henri Pierre Gaspard HERCOUET; 5°/ Monsieur Paul Marie HERCOUET; 6°/ Monsieur Charles Théodore Lunaire HERCOUET; 7°/ et Monsieur Gaspard HERCOUET, ces deux derniers précédents propriétaires ainsi qu'on le verra plus loin.

Et l'autre qu'à la même date inclusivement et du chef des mêmes : I : le dit terrain n'avait fait l'objet 1°) d'aucune transcription d'actes contenant constitution de bien de famille; 2°) d'aucune transcription d'actes contenant donation ou substitution; 3°) d'aucune transcription d'actes ou jugements ayant pour résultat soit une aliénation, soit une modification totale ou partielle de la propriété ou de la jouissance de l'immeuble dont s'agit; II - il n'avait été effectué aucune mention de jugements portant résolution nullité ou rescision d'actes susceptibles d'être transcrits.

II - Suivant acte reçu par Me Henri MOREL d'ARLEUX sus-qualifié le 3 Décembre mil neuf cent dix huit transcrit au bureau des hypothèques de St-Malo le 10 Décembre même année, volume 1592n N° 3, la contenance du terrain vendu à la Sté Bernheim Frères et Fils a été rectifiée et fixée définitivement à une superficie de quarante mille neuf cent soixante neuf mètres carrés soixante treize décimètres carrés et ~~xxxx~~ en conséquence le prix fixé en l'acte du quinze Novembre mil neuf cent dix huit sus-énoncé a été majoré de la somme de sept cent soixante quatorze francs quinze centimes que ladite société a payée comptant, sans subrogation, aux termes mêmes de l'acte de rectification sus-relaté.

B - Ventes partielles du terrain sus-désigné -

Cette acquisition avait été faite par la Sté Bernheim Frères & Fils en vue de lotir le terrain en faisant l'objet.

Aux termes des actes ci-après énoncés, reçus par Me Sauvage, notaire soussigné, ou par l'un de ses collègues de St-Malo, le substituant ou déposés au rang des minutes dudit Me Sauvage, ladite Société a vendu les portions ci-après indiquées du terrain dont s'agit, savoir :

1°/ Mille trois cent cinquante six mètres carrés cinquante décimètres carrés à Madame Veuve HERVY et Melle HERVY par acte du 21 Juin mil neuf cent vingt & un, ci	1.356 m ² 50
2°/ Huit cent vingt quatre mètres carrés à Monsieur HARTMANN par acte du 22 Mai mil neuf cent vingt trois, ci	824
3°/ Six cent quatre vingts mètres carrés à Monsieur et Madame BIAUCE par acte du 6 Juin mil neuf cent vingt trois, ci	680
4°/ Quatre cent soixante quinze mètres carrés à Monsieur TILLY par acte du 2 août mil neuf cent vingt trois, ci	475

A reporter / 3.335m² 50

5°/ quatre cent soixante quinze mètres carrés à M. et Mme LARROQUE, par acte du 3 Août mil neuf cent vingt trois, ci	475	-
6°/ neuf cent cinquante mètres carrés à Monsieur BONFILS et Madame veuve ANDRÉ, par acte du 5 Août mil neuf cent vingt trois, ci	950	
7°/ Cinq cent trente neuf mètres carrés un décimètre carré à M. et Mme CHAUVEL, par acte du 13 Octobre mil neuf cent vingt trois, ci ...	539	01
8°/ trois cent quarante mètres carrés à M. et Mme DUPUIS par acte du 15 Octobre mil neuf cent vingt trois, ci	340	
9°/ Mille neuf cents mètres carrés à M. et Mme PESTEL par acte du 18 Octobre mil neuf cent vingt trois, ci	1.900	
10°/ Quatre cent soixante quinze mètres carrés à M. et Mme ROCHER par acte du 26 Octobre mil neuf cent vingt trois, ci	475	
11°/ trois cent quarante mètres carrés à M. et Mme LE NORHAN par acte du 8 Novembre mil neuf cent vingt trois, ci	340	
12°/ quatrecent soixante quinze mètres carrés à M. et Mme ROUXEL par acte du dix Novembre mil neuf cent vingt trois, ci	475	
13°/ Quatre cent cinquante deux mètres carrés à M. et Mme BREJEON par acte du dix huit Novembre mil neuf cent vingt trois, ci	452	
14°/ quatre cent cinquante six mètres carrés à M. et Mme ROBI C par acte du 19 Février mil neuf cent vingt quatre, ci	456	
15°/ quatre cent soixante dix neuf mètres carrés cinquante décimètres carrés à M. et Mme HUE par acte du vingt quatre Mars mil neuf cent vingt quatre, ci	479	50
16°/ Cinq cent treize mètres carrés à M. et Mme GRANJOUAN par acte du même jour, ci	513	
17°/ trois cent quatre vingt mètres carrés à M. et Mme LE BAIL par acte du dix huit Avril mil neuf cent vingt quatre, ci	380	
18°/ quatre vingt onze mètres carrés à M. et Mme HUE par acte du 17 Mai mil neuf cent vingt quatre, ci	91	
19°/ cinq cent quatre vingt quinze mètres carrés soixante dix neuf décimètres carrés à Mme Vve MASSON par acte du 21 Mai mil neuf cent vingt quatre, ci	595,	79
20°/ trois cent quarante mètres carrés à M. et Mme PRIGENT par acte du 10 Juin mil neuf cent vingt quatre, ci	340	

21°/ trois cent queante mètres carrés à M. et Mme LE GOFFIC par acte du 23 Juin mil neuf cent vingt quatre, ci	340	
22°/ Huit cent vingt neuf mètres carrés à M. et Me BACHELOT par acte du 23 Juin mil neuf cent vingt quatre, ci	829	
23°/ cinq cent deux mètres carrés quatre vingt neuf décimètres carrés à M. et Mme TREVIDIC par acte du 7 Juillet mil neuf cent vingt quatre, ci	502	89
24°/ Trois cent quatre vingt mètres carrés soixante quinze décimètres carrés à M. et Mme CHAUVEL par acte du douze Juillet mil neuf cent vingt quatre, ci	380	75
25°/ Trois cent quatre vingt huit mètres carrés dix neuf décimètres carrés à M. et Mme LABBE par acte du 21 Juillet mil neuf cent vingt quatre, ci	388	19
26°/ trois cent neuf mètres carrés quatre vingt cinq décimètres carrés à Mme Berthe LEGRAND par acte du 30 Juillet mil neuf cent vingt quatre, ci	309	85
27°/ Trois cent trente mètres carrés quatre vingt décimètres carrés à M. et Mme NEVOT par acte du 5 août mil neuf cent vingt quatre, ci	330	80
28°/ Deux cent soixante deux mètres carrés cinquante décimètres carrés par acte sous signatures privées du 18 Juillet mil neuf cent vingt quatre déposé pour minute par acte du dix Octobre mil neuf cent vingt quatre, à M. LEDRU et Melle BEAUGRAND, ci ...	262	50
29°/ Trois cent quarante mètres à M. et Mme BRILLANT par acte sous signatures privées en date du 18 Juillet mil neuf cent vingt quatre déposé pour minute suivant acte du 10 Octobre mil neuf cent vingt quatre, ci	340	
30°/ Deux cent quatre vingt huit mètres carrés soixante dix décimètres carrés à M. et Mme VIOT, suivant acte sous signatures privées en date du 20 Juillet mil neuf cent vingt quatre, déposé pour minute suivant acte du 20 Octobre mil neuf cent vingt quatre, ci	288	70
31°/ cinq mille trente et un mètres carrés vingt cinq décimètres carrés à M. LERAY par acte du 27 Janvier mil neuf cent vingt cinq, ci	5.031	25
Total de la contenance des portions vendues :		
Vingt & un mille cent quarante mètres carrés soixante treize décimètres carrés, ci	21.140 m2	73
	=====	

Il est fait observer en cet endroit :

1/ qu'à chacun de ces actes de vente se trouve annexé un plan indiquant la situation de chaque parcelle vendue par rapport à l'ensemble du terrain,

2/ que dans la contenance de chaque lot vendu se trouve compris le sol de la moitié de l'avenue projetée, à l'emport de chaque terrain,

3/ qu'il a été stipulé dans les actes de vente sus-énoncés, notamment ce qui suit, reproduit littéralement :

"Les voies tracées conformément au plan général par la
"Société vendresse sur le terrain dont fait partie la portion
"vendue, devront conserver leur affectation actuelle de chemins
"et rues à l'usage des acquéreurs du dit terrain et du public en
"général et les acquéreurs devront, jusqu'à ce que la commune de
"St-Malo les ait prises en charge, entretenir et maintenir les
"dites voies en bon état de viabilité et de propreté au devant de
"leur propriété.

"Les dits acquéreurs auront droit de passage à tous usages
"sur les dites voies, mais ils ne pourront jamais, sous aucun
"prétexte, obliger la société vendresse soit à la confection,
"soit à l'entretien des dites voies; en outre, la société vende-
"resse aura le droit de modifier à son gré le plan général du
"terrain dont s'agit, notamment en ce qui concerne l'établisse-
"ment des voies.

"L'accès du terrain dont fait partie la portion vendue se
"fait par un chemin aboutissant à l'avenue de Marville et situé
"entre les dépendances de la gare de St-Malo et les propriétés
"de Mme SAINT-MLEUX et de M. BUSNEL.

"(ainsi qu'il va être dit plus loin, le terrain dont il
"s'agit a actuellement accès par un autre chemin créé par l'éta-
"blissement d'un pont sur le ruisseau le Routhouan).

"Les acquéreurs devront enclore leur terrain dans le mois de
"leur entrée en jouissance et principalement du côté bordent des
"voies; par contre, la société vendresse, sera, dans tous les
"cas, dispensée de faire clôturer les lots restant à vendre, si
"elle ne le juge pas à propos.

"Ils devront relativement au terrain dont s'agit, se confor-
"mer aux ordonnances et règlements en vigueur dans la ville de
"St-Malo en ce qui concerne les eaux pluviales et ménagères,
"les puisards et les fosses d'aisances.

"Enfin, ils pourront exercer sur le dit terrain tous commer-
"ces ou industries n'incommodant pas les voisins et n'étant pas
"sujets à enquête de commodo vel incommodo. La construction d'éta-
"blissements insalubres est prohibée.

"Les charges et conditions ci-dessus établies seront considé-
"rées comme des services fonciers grevant chaque lot vendu au
"produit de tous le terrain dont s'agit en général et des autres
"lots en particulier; par suite, tout propriétaire du dit terrain
"se trouvant subrogé dans les droits de la société vendresse
"pourra exiger directement de chaque acquéreur, l'exécution des
"clauses ci-dessus.

"En conséquence, toute discussion entre les propriétaires
"du terrain dont s'agit devra se vider directement entre eux,
"sans que l'intervention, la garantie ou la mise en cause de la
"société venderesse puisse être demandée.

"4/ et que, dans une partie des actes de vente susrelatés
"il a été imposé aux acquéreurs l'obligation de céder gratuite-
"ment à la ville de St-Malo au moment de la prise en charge
"par celle-ci des voies projetées, le sol affecté à usage de
"chemins et rues par eux acquis.

C - Emprise par l'Administration des Chemins de Fer de
l'Etat - Nouvelle voie d'accès

I - L'Administration des Chemins de Fer de l'Etat, en vue de
l'agrandissement et de l'aménagement de la gare de St-Malo a pris
possession d'une portion située dans la partie nord-ouest du terrain
appartenant à la société Bernheim Frères & Fils.

II - L'emprise ainsi faite qui représente une superficie de deux
mille cinq cent quarante sept mètres carrés ayant coupé dans sa par-
tie ouest l'avenue projetée dans ledit terrain, la Société Bernheim
Frères et fils, a fait établir sur le ruisseau le Routhouan un pont
permettant l'accès du dit terrain en utilisant une route aboutissant
à l'avenue de Marville au lieu dit Tournebride, la dite route à éta-
blir sur un terrain appartenant à la ville de St-Malo situé près l'usi-
ne d'eau de Marville.

L'établissement de cette route sur le terrain communal a été au-
torisé par une délibération du Conseil Municipal de la Ville de
St-Malo en date du 14 avril mil neuf cent vingt quatre, approuvée par
M. le Préfet du département d'Ille-&-Vilaine le 28 août mil neuf cent
vingt quatre.

VENTE

Ces faits exposés M. DAUSSY, en la qualité qu'il agit, a, par ces
présentes, vendu en obligeant la Société Bernheim frères et fils,
à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit,

A Monsieur et Madame LETANG,

Acquéreurs conjoints et solidaires qui acceptent,

l'immeuble ci-après désigné :

DESIGNATION

En la commune de St-Malo, au lieu de Marville :

Le reste du terrain acquis par ladite société Bernheim Frères et
Fils de Mme MARTIN et Melle LOYAL après déduction des portions vendues
ainsi qu'il a été dit ci-dessus et de la portion prise par l'Adminis-
tration des Chemins de Fer et de la partie d'une contenance de trois
cent quarante mètres carrés ci-après réservée.

RESERVE - M. DAUSSY en la qualité qu'il agit, fait réserver
au profit de la société venderesse d'une portion de terrain de trois
cent quarante mètres carrés prise dans le terrain vendu et compre-
nant ; 1) une parcelle de terrain de forme rectangulaire d'une conte-
nance de deux cent quatre vingt dix mètres carrés bornée à l'est par
terrain acquis par M. et Mme PRIGENT aux termes de l'acte du 10 Juin

mil neuf cent vingt quatre sus-énoncé; au sud par terrain compris dans la présente vente; à l'ouest, par terrain acquis par M. et Mme LE NOBHAN aux termes de l'acte du 8 Novembre mil neuf cent vingt trois sus-relaté, et au nord par la bande de terrain ci-après; 2/ et une bande de terrain d'une contenance de cinquante mètres carrés forment le sol de la moitié de l'avenue au nord, à l'emport de cette parcelle.

Tel et ainsi que le terrain présentement vendu contenant environ seize mille neuf cent quarante deux mètres carrés se poursuit et comporte avec toutes ses circonstances et dépendances sans aucune exception ni réserve, autre que la réserve ci-dessus exprimée et qu'il est parfaitement connu de Monsieur et Madame LETANG, acquéreurs, qui le reconnaissent et déclarent faire la présente acquisition dans le but de lotir le terrain acquis et se trouvent subrogés activement et passivement dans les droits et obligations résultant pour la société vendeuse de la qualité de lotisseur qu'elle a eue dudit terrain.

ORIGINE de PROPRIETE

I - En la personne de la société vendeuse

Le terrain dont fait partie l'immeuble présentement vendu appartient à la Société Bernheim frères et fils, vendeuse, pour l'avoir acquis de Mme MARTIN et Melle LOYAL sus-nommées aux termes du contrat du 15 Novembre mil neuf cent dix huit énoncé dans l'exposé qui précède.

II - En la personne de Mme MARTIN et Melle LOYAL.

Le terrain vendu à la Sté BERNHEIM Frères et Fils appartenait conjointement et indivisément à Mme MARTIN et Melle LOYAL et à chacune pour moitié pour l'avoir recueilli dans la succession de Madame Hélène Barbe Maclovie HERCOUET leur mère, en son vivant épouse de M. Antoine Athanase LOYAL, propriétaire avec lequel elle demeurait à Paris, rue Fortuny, N° 15 où elle est décédée le vingt six avril mil neuf cent treize et dont elles étaient héritières, conjointement pour le tout ou divisément chacune pour moitié ainsi que le constate l'intitulé de l'inventaire après le décès de Mme LOYAL dressé par Me GODET sus-qualifié, le 18 Juin mil neuf cent treize.

Et il leur fut attribué, conjointement pour moitié à chacune d'elles aux termes d'un acte reçu par Me GODET, notaire sus-nommé le 18 Octobre mil neuf cent treize, contenant le partage notamment des biens et valeurs dépendant de la succession de Mme LOYAL.

Ce partage a eu lieu sans soule ni retour.

III - En la personne de Mme LOYAL.

Le même terrain appartenait en propre à Mme LOYAL ainsi qu'il va être expliqué.

Il faisait partie de la propriété de Moka située commune de St-Malo qui appartenait en propre à Monsieur Henri Louis HERCOUET, en son vivant capitaine de port, propriétaire demeurant en ladite propriété de Moka.

A - Monsieur Henri Louis HERCOUET sus-nommé est décédé en son domicile sus-indiqué le 9 Octobre mil huit cent quatre vingt, laissant :

1) Madame Adelaïde Marie GAUTIER, son épouse restée sa veuve, avec laquelle il était commun en biens,

Comme légataire de l'usufruit de la moitié dépendant de la succession aux termes de son testament fait en la forme olographe en date à Moka du premier Janvier mil huit cent soixante huit, déposé au rang des minutes de Me LEMAIRE, Notaire à St-Malo, prédécesseur médiat de Me SAUVAGE notaire soussigné le dix sept Novembre mil huit cent quatre vingt, en exécution de l'ordonnance de M. le Président du Tribunal Civil de St-Malo en date du dix du même mois de Novembre.

2) Et pour seuls héritiers conjointement pour le tout et divisément chacun pour un quart, ses quatre enfants issus de son union avec son épouse sus-nommée, savoir :

Monsieur Henri Pierre Gaspard HERCOUET, chef de bureau à la Caisse des Dépôts & Consignations,

Monsieur Paul Marie HERCOUET, sous-inspecteur des Forêts,

Monsieur Charles Théodore Lunaire HERCOUET, Médecin principal des colonies,

Et Madame LOYAL sus-nommée.

Ainsi que le constate un acte de notoriété après le décès de M. Henri Louis HERCOUET reçu en minute par Me LEMAIRE sus-qualifié le 25 Novembre mil huit cent quatre vingt.

B - Monsieur Paul Marie HERCOUET est décédé en son domicile à Paris, rue Casimir Delavigne N° 9 le 29 Juin mil huit cent quatre vingt huit, laissant pour seuls héritiers, savoir :

Madame veuve HERCOUET née GAUTIER, sa mère sus-nommée pour un quart à réserve,

Et Monsieur Henri Pierre Gaspard HERCOUET, Monsieur Charles Théodore Lunaire HERCOUET et Madame LOYAL ses frères et soeurs, conjointement pour les trois quarts de surplus.

Ainsi constaté par un acte de notoriété après le décès de M. Paul Marie HERCOUET reçu par Me Emile GODET, notaire à Paris, prédécesseur immédiat de Me Alphonse GODET sus-qualifié le 17 Février mil huit cent quatre vingt dix.

C - Monsieur Henri Pierre Gasparé HERCOUET est décédé en son domicile à Paris, rue des Archives, N° 39, le 8 Octobre mil huit cent quatre vingt onze, laissant pour seuls héritiers, savoir :

Madame veuve HERCOUET, sa mère, pour un quart à réserve,

Et Monsieur Charles Théodore Lunaire HERCOUET et Madame LOYAL ses frère et soeur conjointement pour les trois quarts de surplus.

Ainsi que le constate un acte de notoriété après le décès de Monsieur Henri Pierre Gaspard HERCOUET reçu par le dit Me Emile GODET, notaire, le quatorze décembre mil huit cent quatre vingt treize.

D - Monsieur Charles Théodore Lunaire HERCOUET est décédé en son domicile à Paris, quai Valmy N° 3 le 5 Septembre mil neuf cent sept, laissant pour seules héritières, savoir :

Madame veuve HERCOUET sa mère pour un quart à réserve,

Et Madame LOYAL sa soeur pour les trois quarts de surplus.

Ainsi constaté par un acte de notoriété après le décès de M. Charles Théodore Lunaire HERCOUET reçu par Me Alphonse GODET sus-qualifié le 26 Octobre mil neuf cent sept,

B - Madame veuve HERCOUET née GAUTTIER, sus-nommée est décédée en son domicile à Paris rue Fortuny N° 15, le 14 Juin mil neuf cent onze, laissant pour seule héritière Madame LOYAL sa fille, ainsi que le constate l'intitulé de l'inventaire après son décès dressé par Me GODET sus-qualifié le 29 Juin mil neuf cent onze.

Par suite des décès sus-énoncés, Madame LOYAL s'est trouvée seule propriétaire du terrain dont s'agit.

IV - En la personne de Monsieur Henri Louis HERCOUET.

Ladite propriété de Moka appartenait à M. Henri Louis HERCOUET sus-nommé pour l'avoir recueillie dans la succession de M. Gaspard Henri HERCOUET son père en son vivant propriétaire demeurant audit lieu de Moka où il est décédé le 27 Octobre mil huit cent cinquante six, et dont il était le seul héritier ainsi que le constate un acte de notoriété après le décès de M. HERCOUET reçu par Me LEMAIRE sus-qualifié le 26 Novembre mil huit cent soixante & un.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Les acquéreurs seront propriétaires de l'immeuble présentement vendu à compter d'aujourd'hui et par le seul fait des présentes.

Ils en auront la jouissance par la libre disposition, également à compter de ce jour.

CHARGES & CONDITIONS

La présente vente est consentie et acceptée sous les charges et conditions suivantes que M. et Mme LETANG acquéreurs s'obligent solidairement entre eux à exécuter fidèlement :

1^{er} - Les acquéreurs prendront le terrain vendu dans son état actuel, avec toutes ses circonstances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, autre que la réserve ci-dessus exprimée.

Il n'y aura lieu à aucune garantie, réclamation ou répétition de part ni d'autre, ni à aucune indemnité ni diminution du prix pour raison soit de vices du sol ou du sous-sol, soit de mitoyenneté, communauté, empiètements sur le domaine public ou sur les propriétés voisines, soit enfin d'erreurs dans la désignation, les débordements, les indications cadastrales ou la contenance, la différence pouvant exister entre la contenance réelle et celle sus-exprimée devant faire le profit ou la perte des acquéreurs, lors même qu'elle excéderait un vingtième.

2^{em} - Les acquéreurs jouiront des servitudes actives et souffriront de quelque nature et quelque onéreuses qu'elles puissent être les servitudes passives, apparentes ou non apparentes,

continues ou discontinues qui peuvent ou pourront exister au profit ou à la charge du terrain vendu, à leurs risques et périls, sans recours contre la société venderesse et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait soit en vertu de titres réguliers et non prescrits, soit en vertu de la loi.

A ce sujet, Monsieur DAUSSY en la qualité qu'il agit, et Monsieur et Madame LETANG, acquéreurs, conviennent de ce qui suit :

1 - L'avenue projetée d'une largeur de dix mètres traversant le terrain dont partie est présentement vendue devra être maintenue.

Cette avenue part à l'est d'un point situé à 17 mètres soixante centimètres environ de la limite sud des dépendances de la gare de St-Malo; elle prend la direction sudouest jusqu'à la propriété de M. HARTMANN; en cet endroit, l'avenue qui passe entre cette propriété et celle de Madame veuve MASSON se dirige en ligne droite vers ouest jusqu'à l'endroit où elle rejoint l'emprise faite par les Chemins de Fer de l'Etat; à partir de cet endroit, l'avenue tourne à angle droit vers sud pour rejoindre le pont établi sur le Routhouan.

Ladite avenue sera grevée de servitudes de passage à tous usages, tant au profit des acquéreurs du terrain dont s'agit que des propriétaires d'un terrain sis à l'est dit terrain Brunswick, au nombre desquels se trouvent M. et Mme LETANG acquéreurs aux présentes, étant bien entendu que le droit de passage pour les propriétaires du terrain Brunswick est subordonné à l'abandon par tous ceux-ci du passage qu'ils prétendraient avoir sur l'ancien terrain Bellenger.

Tant qu'elle sera propriétaire de la portion de terrain de trois cent quarante mètres carrés par elle réservée, la société venderesse aura, en ce qui concerne cette avenue, les mêmes droits et obligations que tous propriétaires bordant cette avenue.

2) Monsieur et Madame LETANG acquéreurs ne seront pas tenus d'établir les autres chemins ou voies projetées dans le plan primitif de lotissement du dit terrain et notamment le chemin de huit mètres de largeur bordant le ruisseau le Routhouan.

Toutefois et à moins d'arrangement à ce sujet avec M. et Mme BACHELOT, acquéreurs, suivant acte du 23 Juin mil neuf cent vingt quatre énoncé ci-dessus, d'un terrain de sept mètres de largeur dans la partie est du terrain loti, Monsieur et Madame LETANG devront ménager un chemin privé de six mètres de largeur partant de l'avenue de dix mètres dont il a été question ci-dessus au nord de la propriété de M. HARTMANN et rejoignant le terrain de Monsieur et Madame BACHELOT en un endroit situé à quarante mètres environ de la limite de ce terrain.

3 - Les acquéreurs feront leur affaire personnelle des prescriptions de la loi du 19 Juillet mil neuf cent vingt quatre concernant les lotissements.

4 - Monsieur et Madame LETANG paieront à compter du premier Janvier mil neuf cent vingt cinq les contributions, taxes et impositions de toute nature pouvant grever le terrain présentement vendu.

PRIX

La présente vente est en outre consentie et acceptée moyennant le prix de trente cinq mille francs.

A valoir auquel prix, Monsieur et Madame LETANG ont payé à l'instant en billets de la Banque de France comptés et délivrés à la vue du notaire soussigné à Monsieur DAUSSY, qui en la qualité qu'il agit le reconnaît et leur en donne quittance d'autant, la somme de cinq mille francs.

DONT QUITTANCE

Quant aux trente mille francs de surplus formant le solde du prix de la présente vente Monsieur et Madame LETANG acquéreurs, s'obligent solidairement entre eux à les payer à la société venderesse, savoir :

quinze mille francs le premier Janvier mil neuf cent vingt six et les quinze mille de solde le premier Janvier mil neuf cent vingt sept.

Jusqu'au paiement effectif de ladite somme de trente mille francs Monsieur et Madame LETANG s'obligent sous la même solidarité à en servir les intérêts au taux de sept pour cent par an qui courront à partir de ce jour et seront payables annuellement le neuf Mars.

Il est expressement convenu ce qui suit :

1°/ tous paiements en principal et intérêts auront lieu à St-Malo en l'étude de Me SAUVAGE, notaire soussigné,

2°/ Monsieur et Madame LETANG, acquéreurs, pourront à toute époque se libérer par anticipation du solde du prix de la présente vente et même par fractions qui ne pourront toutefois être inférieures à cinq mille francs.

3°/ le montant en principal, intérêts et autres accessoires du solde du prix de la présente vente, deviendra immédiatement et de plein droit exigible si bon semble à la société venderesse dans l'un ou l'autre de chacun des cas ci-après déterminés :

a) revente par Monsieur et Madame LETANG de la moitié au moins du terrain sus-désigné,

b) défaut de paiement à son échéance d'un seul terme sur le capital, ou d'un seul terme d'intérêts et quinze jours après un simple commandement de payer demeuré infructueux.

4°/ en cas de décès des acquéreurs ou de l'un d'eux avant leur libération, il y aura solidarité et indivisibilité entre leurs héritiers et représentants, comme aussi entre le survivant et les héritiers et représentants du prédécédé, pour le paiement du solde du prix de la présente vente en principal et accessoires et les frais de la signification prescrite par l'article 877 du Code Civil seront supportés par ceux à qui elle sera faite.

Action résolutoire - privilège

Indépendamment de l'action résolutoire qui appartient à la so-

ciété venderesse, le terrain présentement vendu demeure affecté par privilège spécial pour sûreté du paiement du solde du prix de la présente vente avec tous intérêts et autres accessoires.

TRANSCRIPTION et PURGE

Les acquéreurs feront transcrire les présente au bureau des hypothèques de St-Malo et ils rempliront en outre, si bon leur semble, directement et à leurs frais, les formalités prescrites par la loi pour la purge des hypothèques légales.

Si lors ou par suite de l'accomplissement de ces formalités il existe ou survient des inscriptions grevant l'immeuble vendu, la société venderesse sera tenue d'en rapporter à ses frais les mainlevées et certificats de radiation dans le mois de la dénonciation amiable qui lui aura été faite au domicile ci-après élu de l'état de ces ~~ins~~criptions.

ETAT-CIVIL - Privilège du Trésor -

Monsieur DAUSSY, à-qualités, déclare ainsi que Monsieur Edmond BERNHEIM son mandant, l'a fait lui-même dans la procuration sus-énoncée :

que la Société BERNHEIM Frères & Fils n'est pas susceptible d'hypothèque légale.

Il ajoute :

que ladite société s'occupe d'achats et de ventes d'immeubles depuis une époque antérieure au deux août mil neuf cent quatorze et qu'elle estime ne pas être commerçante et n'avoir fait aucune opération de commerce.

que du premier août mil neuf cent quatorze au trente Juin mil neuf cent vingt, elle n'a fait aucun bénéfice supplémentaire ou exceptionnel la rendant passible de la contribution extraordinaire sur les bénéfices de guerre créée par la loi du premier Juillet mil neuf cent seize,

TITRES

La société venderesse ne sera tenue à la remise d'aucun titre de propriété aux acquéreurs, mais ceux-ci sont subrogés dans tous les droits et actions de la dite société à l'effet de se faire délivrer à leurs frais tous extraits ou expéditions d'actes et jugements relatifs à l'immeuble vendu.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la conséquence y compris ceux de transcription avec états, seront supportés par Monsieur et Madame LETANG, acquéreurs.

CLAUSES de REVENTE

Monsieur et Madame LETANG déclarent faire la présente acquisition dans le but de revendre les immeubles sus-désignés.

En conséquence, ils requièrent sur l'enregistrement du présent contrat, la perception du droit de douze pour cent, afin d'obtenir sur les reventes qui seront constatées par actes à recevoir par Me SAUVAGE, notaire soussigné, la restitution prévue par l'article 25 de la loi du 25 Juin mil neuf cent vingt.

ELECTION de DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, domicile est élu à Saint-Malo en l'étude de Me SAUVAGE, notaire soussigné .

DONT ACTE

Fait et passé à St-MALO en l'étude de Me SAUVAGE et en la demeure de Monsieur et Madame LETANG.

L'an mil neuf cent vingt cinq

Le neuf Mars.

Avant de clore et conformément à la loi Me SAUVAGE, notaire soussigné, a donné lecture aux parties des articles treize de la loi du vingt trois Août mil huit cent soixante et onze, sept de la loi du vingt sept Février mil neuf cent douze, sept et huit de la loi du dix huit Avril mil neuf cent dix huit et trois cent soixante six du Code pénal et il affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

Chacune des parties ou son mandataire a affirmé séparément au notaire soussigné, sous les peines édictées par l'article huit de la loi précitée du 18 Avril mil neuf cent dix huit que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

Et après lecture faite, Monsieur DAUSSY et Monsieur et Madame LETANG ont signé avec Me SAUVAGE, notaire.

(suivent les signatures) : DAUSSY-LETANG - R. MAUDET et L. SAUVAGE, ce dernier notaire.

Cet acte porte les mentions suivantes :

1) le notaire soussigné au nom des parties, évalue à vingt francs la charge résultant de l'obligation du paiement des impôts insérée dans la présente vente (signé) : L. SAUVAGE.

2) enregistré à St-Malo folio 119, N° 3035

le quatorze Mars mil neuf cent vingt cinq

Reçu : cinq mille quarante deux francs quatre vingt huit centimes.

(signé) : DUMAINE

Suit la teneur partielle de la procuration sus-datée :

Par devant Me Henri KASTLER, notaire à Paris, soussigné,

A COMPARU

Monsieur Edmond BERNHEIM propriétaire demeurant à Paris rue de l'Arcade N° 23,

Agissent au nom et comme l'un des membres ayant la signature sociale de la société Bernheim Frères & Fils dont le siège est à Paris, rue de l'Arcade N° 23, constituée par acte reçu par Me KASTLER notaire à Paris, le deux août mil huit cent quatre vingt dix neuf modifié par acte reçu par le même notaire le 12 Novembre mil neuf cent quatre et existant actuellement entre :

1°/ Monsieur Emile BERNHEIM, propriétaire, demeurant à Paris rue de l'Arcade N° 23,

2°/ Monsieur Edmond BERNHEIM demeurant à Paris rue de l'Arcade N° 23 ci-dessus comparant,

3°/ et Monsieur André BERNHEIM propriétaire demeurant à Paris rue de l'Arcade N° 23

Ainsi qu'il résulte d'un acte reçu par Me KASTLER notaire soussigné le vingt huit Juillet mil neuf cent dix neuf contenant le texte nouveau des statuts de la dite société, lequel acte a été publié conformément à la loi ainsi qu'il résulte des pièces de publication déposées au dit Me KASTLER suivant acte qu'il en a dressé le neuf août mil neuf cent dix neuf,

Lequel, ès-qualité a, par ces présentes, constitué pour mandataires de la société BERNHEIM Frères et fils,

Monsieur René DAUSSY, propriétaire, demeurant à Pontorson (Manche)

Et Monsieur Yves Marie LETURDU, principal clerc de notaire, demeurant à St-Malo.

Auxquels il donne pouvoir avec faculté pour eux d'agir ensemble ou séparément de :

Vendre à l'amiable ou aux enchères, en totalité ou par lots, une parcelle de terrain sise à Moka commune de St-Malo, tenant au sud la rivière le Routhouan, au nord la Cie du Chemin de Fer de l'Etat, à l'ouest au chemin d'accès dit de défrètement et Monsieur BUSNEL et à l'est à divers par une ligne droite partant du chemin de fer de l'Etat et allant jusqu'à la rivière le Routhouan; la dite parcelle d'une contenance de quarante mille neuf cent soixante neuf mètres carrés soixante treize centièmes cadastrée section B sous les numéros ou partie des numéros 187 et 188 (pièce de la rivière) 190 (l'118t) 191 (le clos de l'118t) 196 (la petite navette) 197 (la desserte) et 198 (le champ de la Grange).

Ladite parcelle de terrain acquise par la Société BERNHEIM Frères et fils de Madame MARTIN et de Melle LOYAL suivant acte reçu par Me Henri MOREL d'ARLEUX notaire à Paris, ayant suppléé Me CODET mobilisé, le 15 Novembre mil neuf cent dix huit.

Faire ces ventes, échanges, baux et promesses de vente avec les personnes et aux prix, charges et conditions que le mandataire avisera etc ...

Fixer les époques d'entrée en jouissance, convenir du mode et des époques de paiement, des prix ou soultes d'échanges, les toucher ou payer soit comptant soit par anticipation, ainsi que tous intérêts et accessoires.

Accepter de tous acquéreurs, etc ...

De toutes sommes reçues ou payées donner ou retirer bonnes et valables quittances etc ...

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, élire domicile et généralement faire le nécessaire.

DONT ACTE

Fait et passé à Paris rue de l'Arcade N° 23 au siège de la Société BERNHEIM Frères et Fils.

L'an mil neuf cent dix neuf.

Le treize août.

Et après lecture faite, le comparant a signé avec le notaire.

(suivent les signatures) : E. BERNHEIM et KASTLER, ce dernier notaire.

Cette pièce porte les mentions suivantes :

1) vu par nous fais juge pour la légalisation de la signature de Me KASTLER pour empêchement de Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de la Seine.

Paris, le quatorze Août mil neuf cent dix neuf.

signé : FAIS

2) Annexé par le notaire à St-Malo (I-a-V) soussigné à la minute d'un contrat de vente reçu par lui ce jour vingt et un Juin mil neuf cent vingt et un.

signé : L. SAUVAGE

3) enregistré à 13ème bureau de Notaires

PARIS, le treize août mil neuf cent dix neuf Folio 63, case 12.

Reçu : décimes compris : trois francs soixante quinze centimes.

signé : illisiblement

pour expédition

signé : illisiblement

(Le N°1 est la Copie du Dossier)

2

MINUTE

Copie

- A R R E T E -

Pièce jointe n°2

Le Préfet d'Ille et Vilaine , Officier de la Légion d'Honneur ,

Vu le projet de lotissement d'un terrain situé au lieu dit " Marville " à Saint-Malo, et appartenant à Mr Francois LETANG domicilié dans la même ville .

Vu la délibération du Conseil Municipal de Saint-Malo en date du 1er Avril 1925,

Vu l'avis de la commission Sanitaire de l'arrondissement de St-Malo

Vu le procès-verbal de l'enquête de commodo vel incommodo ouverte à la Mairie de Saint-Malo le 28 Novembre 1925 ensemble l'avis du Commissaire Enqueteur . ,

Vu le certificat de publication et d'affichage de l'avis annonçant cette enquête, établi par le Maire ,

Vu l'avis de la Commission départementale d'aménagement et d'extension des villes et villages,

Vu les lois des 14 Mars 1919 et 19 juillet 1924

Vu la circulaire du Ministère de l'Intérieur du 20 Aout 1825

- A R R E T E -

Article 1er- Est approuvé le projet de lotissement susvisé pour être exécuté conformément aux lois et règlements en vigueur, et à la délibération également susvisée du Conseil Municipal de Saint-Malo.

Un exemplaire du plan des lieux demeurera annexé au présent arrêté .

Article "2-

Le Sous-Préfet de Saint-Malo est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera publié en la forme ordinaire des actes administratifs .

Rennes le 1er Mars 1926

Pour le Préfet ,
Le Secrétaire Général-Délégué.

signé: ILLISIBLE

*Le 2 Mars 1926
amplification au Sous Préfet
sur un exemplaire visé
des plans et les autres pièces
du projet.
signé: Illisible*

Pièce jointe n°3

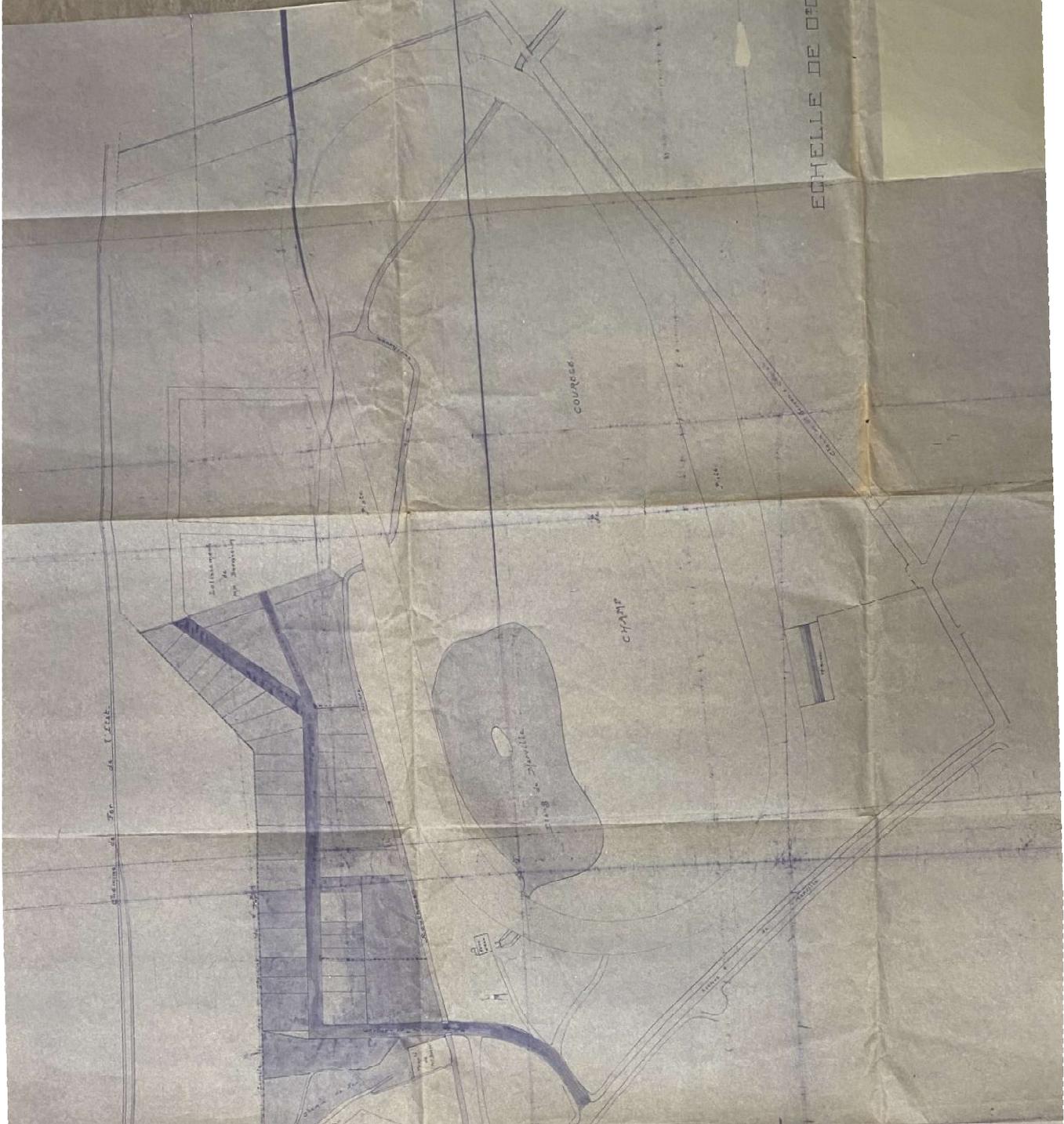
3

3
Potissement

LETAN G

(copie original)

ECHELLE DE 0:000



VILLE DE ST MALO
 LOTISSEMENT DES TERRAINS
 DE M^r LÉTANG

Plan de lotissement des terrains de M^r LÉTANG, par M. LÉTANG, Architecte, le 15 Mars 1844.

13

7

CAHIER des CHARGES

établi en exécution de la loi du dix neuf Juillet
mil neuf cent vingt quatre, en vue de la continuation
du lotissement du terrain ci-après désigné

dressé par Monsieur LETANG François Jean Marie, Limonadier,
époux de Madame RACHELLE Joséphine MAUDET, demeurant à St-MALO
place Chateaubriand, soussigné

E X P O S E

Préalablement à ce cahier des charges, M. LETANG fait l'exposé
suivant :

I - Acquisition par la Société BERNHEIM Frères et Fils -

La Société BERNHEIM Frères & Fils dont le siège est à Paris,
rue de l'Arcade, N° 23, aux droits de qui se trouve aujourd'hui
M. LETANG soussigné, a acquis de : 1°/ Mme René Henriette LOYAL, épou-
se de M. Henry Félicien Marie Félix MARTIN, demeurant à Paris, rue
Jouffroy, N° 95; 2°/ et Mademoiselle Anne Marthe LOYAL, célibataire
majeure, demeurant au même lieu, un terrain d'une contenance de quaran-
te mille neuf cent soixante neuf mètres carrés soixante treize décimè-
tres carrés, situé au lieu de Marville, en la commune de St-Malo, entre
le champ de courses de St-Malo et les dépendances de la gare de St-Malo
dépendant autrefois de la ferme de Moka en St-Malo, cadastré sous les
numéros ou partie des numéros 186, 187, 188, 190, 191, 196, 197 et 198
de la section B, suivant contrat reçu par Me Henri MOREL d'ARLEUX,
notaire à Paris, suppléant Me Alphonse GODET, aussi notaire à Paris,
le quinze Novembre mil neuf cent dix huit, transcrit au bureau des
hypothèques de St-Malo le dix décembre mil neuf cent dix huit, volume
1592, N° 2.

II - Accès du dit terrain - Avenue

L'accès du terrain dont s'agit se faisait par un chemin aboutis-
sant à l'avenue de Marville et situé entre les dépendances de la gare
de St-Malo et les propriétés de Mme SAINT-MLEUX et de M. BUSNEL.

En vue du lotissement du dit terrain, la société BERNHEIM Frères
et Fils avait prévu dans son plan d'aménagement une avenue de dix mè-
tres de largeur, partant de l'extrémité est de ce chemin, traversant le
terrain en question de terrains, en partie bâtis, appartenant à diver-
ses personnes (lesdits terrains dits terrains Brunswick).

Mais par suite de l'emprise faite par l'administration des che-
mins de fer de l'Etat pour l'établissement d'un triangle de tournage
à la gare de St-Malo, d'une portion du terrain de la société BERNHEIM
frères & Fils, cette avenue se trouve coupée dans sa partie est, à
quelques dizaines de mètres de l'endroit où elle aboutissait au chemin

d'agès dont il vient d'être parlé.

D'un autre côté, les propriétaires des terrains Brunswick sis à l'est du terrain de la société Bernheim Frères & Fils, ont prétendu avoir, pour le desservice de leurs propriétés, un droit de passage par un chemin de service de quatre mètres de largeur, traversant, pour aboutir à la route de la montagne St-Joseph à la Chaussée, dite route du Pont de Planches, un terrain que la ville de St-Malo, en vue de l'agrandissement de son champ de courses, a acquis de M. Marcel Adolphe Marie BELLANGER, Industriel et Madame Félicité Hémène ZIEGLER, son épouse, demeurant à Paris, avenue Victor Hugo, N° 134, suivant contrat reçu par Me SAUVAGE, notaire à St-Malo, le vingt Novembre mil neuf cent vingt quatre.

En vue de rendre le terrain acquis par la ville de St-Malo libre de toute servitudes de ce chef, la société Bernheim Frères & Fils et aujourd'hui M. LETANG, soussigné, comme étant aux droits de cette société, se propose d'accorder aux divers propriétaires du terrain Brunswick un droit de passage à tous usages pour accéder à leurs propriétés respectives par l'avenue dont il a été question ci-dessus prévue par ladite société dans le plan d'aménagement du lotissement de son terrain.

En raison de l'emprise ci-dessus relatée faite par les chemins de fer de l'Etat, emprise qui rend à peu près inaccessible le chemin dont il a été question ci-dessus passant entre les dépendances de la gare de St-Malo et les propriétés de Mme SAINT-MLEUX et de M. BUSNEL, ladite avenue a été déviée dans sa partie ouest et dirigée vers le ruisseau le Routhouan pour rejoindre un pont établi sur ce ruisseau à la sortie de ce pont, l'avenue traverse un terrain appartenant à la ville de St-Malo, situé près l'usine d'eau de Marville et aboutit à l'avenue de Marville au lieu dit Tournebride.

Observation étant faite ici que le passage de l'avenue sur ce terrain communal a été autorisé par le Conseil Municipal de la ville de St-Malo aux termes d'une délibération en date du quatorze Avril mil neuf cent vingt quatre, laquelle délibération a été approuvée par M. le Préfet du département d'Ille-&Vilaine, le vingt huit Août mil neuf cent vingt quatre.

III - Revente de parcelles de terrain -

La société Bernheim Frères & Fils a, depuis l'acquisition du dix huit Novembre mil neuf cent dix huit, sus-énoncée, vendu diverses portions du terrain par elle acquis, aux termes de contrats reçus par Me SAUVAGE, sus qualifié.

Dans ces contrats il a été compris la moitié du sol de l'avenue au devant de chaque terrain vendu et il a été stipulé notamment :

- 1°/ que les acquéreurs devront maintenir leur affectation de rues ou chemins à l'usage des acquéreurs du terrain de la société vendresse et du public en général, aux voies tracés par ladite société, conformément au plan général, comprenant notamment l'avenue dont il a été question ci-dessus;

- 2°/ que chaque acquéreur devra jusqu'à ce que la commune de St-Malo les ait prises en charge, entretenir et maintenir lesdites voies en bon état de viabilité et de propreté au devant de sa propriété,
- 3°/ qu'au moment de la prise en charge par la Ville desdites voies, les acquéreurs devront céder gratuitement le terrain à usage de chemin par eux acquis,
- 4°/ que les acquéreurs ne pourront jamais, sous aucun prétexte, obliger la société venderesse soit à la confection soit à l'entretien des mêmes voies,
- 5°/ et que ladite société aurait le droit de modifier à son gré le plan général du terrain dont il s'agit, notamment en ce qui concerne l'établissement des voies.

IV - Acquisition par M. LETANG -

Par suite de ces diverses aliénations et de l'emprise des chemins de fer de l'Etat, la contenance des terrains restant appartenir à la société Bernheim Frères & Fils et acquis par M. LETANG, soussigné, se trouve aujourd'hui réduite à seize mille cinq cents mètres carrés environ.

CAHIER des CHARGES

Ces faits exposés, le soussigné a établi ainsi qu'il suit les charges, clauses et conditions spéciales, hygiéniques et esthétiques sous lesquelles aura lieu la vente de la partie restant à aliéner dudit terrain.

Article premier - Lotissement - En raison des aliénations déjà faites dans les diverses parties du terrain sus-désigné et de la configuration générale de ce terrain, la contenance de chaque lot n'est pas indiquée d'avance, cette contenance pouvant varier au gré des amateurs.

Mais d'une façon générale, et autant que la situation de la parcelle de terrain à aliéner le permettra, les lots seront délimités par des lignes perpendiculaires à l'avenue dont il sera question ci-après.

Article deuxième - Avenue - Pour accéder tant au terrain appartenant à M. LETANG qu'aux diverses parcelles déjà aliénées, détachées de ce terrain et aux terrains dits terrains Brunswick l'avenue dont il a été question dans l'exposé qui précède sera maintenue.

Cette avenue qui part du mur séparant à l'est le terrain ayant appartenu à la société Bernheim Frères et Fils des terrains Brunswick d'un point situé à dix sept mètres soixante centimètres environ de la limite sud ouest jusqu'à la propriété de M. HARTMANN; en cet endroit, l'avenue qui passe entre cette propriété et celle de Mme veuve MASSON se dirige vers ouest jusqu'à l'endroit où elle a été coupée par l'emprise des chemins de fer de l'Etat, de ce point, elle prend la direction du sud pour rejoindre le pont établi sur le ruisseau le Routhouan, à la sortie de ce pont ladite avenue traverse le terrain communal dont

il a été question ci-dessus et aboutit de l'avenue de Marville, au lieu dit Tournebride.

Ladite avenue a une largeur de dix mètres entre alignement, sauf dans la traversée du ruisseau le Routhouan où sa largeur est moindre.

Elle aura une chaussée empierrée de cinq mètres de largeur entre les bordures des trottoirs en terre.

Chaque vente comprendra le sol de l'avenue jusqu'au milieu de la chaussée avec obligation de lui laisser sa destination de voie publique

Le vendeur contribuera en collaboration avec le syndicat dont il sera question ci-après à la mise en état de visibilité de l'avenue, au moyen d'un empierrement de la chaussée sur toute la longueur de l'avenue.

Article troisième - Entretien de l'avenue -

L'entretien de l'avenue se fera entre tous les acquéreurs, antérieurs ou postérieurs au présent cahier des charges, qui y contribueront proportionnellement à la surface du terrain par eux acquis.

Toutefois, en ce qui concerne les acquéreurs dont les contrats sont antérieurs au présent cahier de charges, la part contributive de ceux-ci dans les frais d'entretien sera déterminée, s'ils le demandent, conformément aux clauses de leurs contrats.

Les contributions foncières et taxes relatives au sol de l'avenue seront supportées par les acquéreurs, tant que cette avenue ne sera pas reprise par la Ville.

La cotisation annuelle sera de cinq centimes par mètre carré de terrain acquis; le taux de cette cotisation pourra être modifié;

La circulation sur l'avenue devra toujours être libre; les ordures, débris de jardin et autres immondices devront être conservés sur les terrains dans les fosses à ce destinées.

Aucun dépôt de matériaux ni aucun chantier de construction ne pourront être établis sur l'avenue, sauf en ce qui concerne le déchargement des matériaux nécessaires à la construction des immeubles. et, dans ce cas, ils ne pourront être déposés, pendant l'exécution de ces travaux, que sur le trottoir au droit du lot intéressé.

Chaque acquéreur sera personnellement responsable des dégradations, ornières, défoncement, commis par lui ou les gens à son service et qu'il devra réparer sans délai.

Article quatrième - Droit de passage -

Les acquéreurs auront le droit de passage sur l'avenue sous la seule charge de contribuer à son entretien comme il vient d'être dit.

Après la vente de toutes les parcelles en bordure, l'avenue sera

affectée à la circulation libre et perpétuelle au profit de toutes personnes; toutefois, tant que son entretien sera à la charge du syndicat ci-après prévu, les voitures lourdes appartenant à des tiers n'y pourront passer qu'avec l'autorisation du syndicat.

Article cinquième - Syndicat - Si, au premier Janvier mil neuf cent vingt six et avant cette date si bon semble au vendeur, l'avenue n'a pas été prise en charge par la ville de St-Malo, il sera formé, soit sur l'initiative du vendeur, soit sur celle des acquéreurs ou même sur celle de l'autorité administrative, un syndicat dans les termes de la loi du vingt deux Juillet mil neuf cent douze, qui sera chargé de la collaboration à l'exécution de la voie et à son entretien et des améliorations qui pourraient être de nature à intéresser la collectivité.

Aucun acquéreur ne pourra en être exclu et ne pourra se soustraire à ses décisions conformément à la loi.

Article sixième - Alimentation en eau potable - Source - Douves - Eaux pluviales ou ménagères - Immondices -

I - Eau potable - Le service d'eau de la Ville n'existant pas dans l'avenue de Marville au point de jonction de cette avenue avec l'avenue dont il a été question ci-dessus servant d'accès au terrain dont s'agit et tant que ce service ne sera pas établi sur le dit terrain, chaque acquéreur devra assurer lui-même son alimentation en eau potable par le moyen d'un puits à creuser si bon lui semble dans son terrain et à ses frais.

Au surplus, le vendeur met à la disposition de la collectivité la source qui jaillit sur son terrain (lot n° 11 du lotissement primitif compris entre le terrain acquis par M. TILLY et celui acquis par M. et Mme GRANDJOUAN) et consent à contribuer avec le syndicat à l'aménagement de cette source de manière à amener les eaux à une pompe à établir en bordure de l'avenue.

II - Douves - Ceux des acquéreurs ayant sur leur terrain une partie de ruisseaux seront tenus de supporter l'écoulement des eaux supérieures; à cet effet, ceux qui voudraient combler ces douves ou ruisseaux, devront préalablement établir à leurs frais une canalisation souterraine d'un débit suffisant pour assurer l'écoulement des eaux; ces canalisations devront avoir partout le même diamètre qui sera indiqué par les autorités administratives compétentes.

III - Eaux pluviales ou ménagères - Les acquéreurs ne pourront déverser ni faire écouler sur l'avenue leurs eaux grasses et ménagères non plus qu'y jeter des débris ou immondices quelconques; ils devront s'assurer l'absorption de ces eaux usées par leurs propres moyens et sur leur propre terrain.

Quant aux eaux pluviales, elles s'écouleront suivant la pente naturelle du terrain pour rejoindre les deux bouches d'écoulement qui seront établies sur l'avenue et qui les conduiront au Routhouan

IV - Immondices - Les fosses d'aisances seront obligatoires;

elles doivent être cimentées complètement à l'intérieur d'étanches, ainsi que les fosses à fumier, lesquelles devront être recouvertes de portes en tôle ou en bois et tenues constamment fermées; toutes ces fosses devront être établies à des distances suffisantes des puits et des habitations afin d'éviter les infiltrations et les émanations.

D'une façon générale, les acquéreurs devront se conformer à tous règlements sanitaires et de police qui sont ou seront mis en vigueur sur la commune de St-Malo.

Article septième - Clôtures - mitoyennetés -

Les acquéreurs devront clore, à leurs frais, les terrains par eux acquis dans un délai de six mois à partir de la prise de possession.

Les clôtures en façade de l'avenue pourront consister soit en un mur d'appui d'une hauteur maxima de un mètre vingt centimètres, surmonté d'une grille en fer ou en bois, soit en une haie de fusains ou dépinés, soit en un treillage.

Les murs séparatifs seront établis à cheval sur la limite mitoyenne, mais chaque acquéreur ne pourra exiger la participation des voisins aux frais de construction de ces murs séparatifs, chacun étant libre de n'en pas construire.

Les prescriptions ci-dessus ne s'appliqueront bien entendu qu'aux clôtures des différentes par celles du lotissement entre elles, les acquéreurs restant soumis au droit commun en ce qui concerne les clôtures de séparation d'avec les propriétaires riverains.

Article huitième - Constructions - Les acquéreurs pourront élever sur leur terrain telle construction qu'il leur plaira en se conformant toutefois à l'alignement et au nivellement qui leur seront donnés et sauf ce qui va être dit.

Ils ne pourront édifier sur le devant de leur lot que des constructions à usage d'habitation; en matériaux durs et à l'exclusion de tous autres matériaux tels que carreaux de plâtre, bois, tôle etc ... ne prêtant pas à la construction, de par leur nature, un caractère définitif; étant bien entendu que les chalets en bois démontables d'un caractère esthétique ne sont pas interdits.

Ils ne pourront édifier ni baraque en planches, ni remise à outils de jardinage si ce n'est dans le fond de leur lot et encore ces remises devront elles être couvertes en dur.

Article neuvième - Interdiction de divers établissements -

Il est interdit à tous les acquéreurs de créer ou laisser créer sur les terrains vendus aucun établissement insalubre.

Article dixième - Application - Conditions résolutoires -

Indépendamment des charges et conditions ci-dessus énumérées, il

pourra être stipulé dans les contrats de vente, telles charges et conditions particulières que les circonstances comporteront au gré de M. LETANG, vendeur.

Les acquéreurs auront, par le seul fait de leur acquisition, la charge et le profit des conditions imposées par le présent cahier des charges sous la réserve des dérogations que pourrait accorder le vendeur.

Ces conditions sont stipulées à peine pour ceux qui les enfreindraient et après mise en demeure non suivie d'effet dans le délai d'un mois, de payer tous dommages et intérêts au vendeur ou au syndicat qui lui sera substitué dans les délais prévus à l'article cinquième.

Toute infraction à ces clauses entraînera, si bon semble au vendeur, mais seulement après constat et sommation faite à l'acquéreur et restée sans effet pendant le délai de quinze jours de cette sommation, la résolution immédiate et de plein droit de la vente et ce, aux frais de l'acquéreur contrevenant qui aurait un délai de deux mois pour enlever les constructions qu'il aurait pu élever sur son terrain, sans préjudice de tous dommages et intérêts envers le vendeur.

Tout propriétaire soit actuel, soit futur, étant par le fait de son contrat d'acquisition subrogé aux droits du vendeur, pourra, si ce dernier ne juge pas à propos de le faire lui-même et quinze jours après l'avoir mis en demeure d'agir, exiger directement de tous contrevenants, l'exécution des charges et conditions imposées ci-dessus; par suite, toutes contestations à ce sujet entre propriétaires devront se vider directement entre eux, sans que l'intervention, la garantie ou la mise en cause du vendeur puisse être demandée et sans qu'aucun recours puisse être exercé contre lui, sauf évidemment pour des faits personnels.

Lorsque tous les terrains du lotissement fassent l'objet du présent cahier des charges auront été aliénés, la mise en demeure d'agir à faire au vendeur, en conformité du paragraphe précédent, devenant inutile, tout propriétaire agira directement contre les contrevenants.

Article onzième - Election de domicile - Pour l'exécution des présentes et des ventes qui y seront soumises, M. LETANG fait élection de domicile à St-Malo, en l'étude de Me SAUVAGE, notaire.

Les acquéreurs pourront faire une autre élection de domicile dans le ressort de la Justice de paix du canton de St-Malo, faute de quoi ce domicile sera élu de plein droit en l'étude du dit Me SAUVAGE, notaire.

Les domiciles élus seront attributifs de juridiction, même pour les préliminaires de conciliation.

Par suite, toutes difficultés relatives à l'exécution des actes à intervenir, seront soumises à la juridiction du Tribunal Civil de St-Malo, seul compétent.

Article douzième - Plan - Annexes

Aux présentes a été annexé après avoir été certifié véritable par le soussigné et après mention de cette annexe, un plan du terrain à lotir comprenant outre la délimitation de l'avenue projetée, le mode de raccordement de cette avenue avec la voie publique dite avenue de Marville.

Observation étant ici faite que les prescriptions de l'article 2.148 du code civil seront observées au moment de la vente de chaque parcelle, par l'annexe au contrat de vente d'un plan à l'échelle du cadastre indiquent la situation de la portion vendue par rapport à l'ensemble des numéros dont elle formera un démembrément.

Article treizième - Disposition transitoire

Conformément à la loi, les dispositions du présent cahier de charges ne deviendront définitives qu'après les formalités du dépôt et l'approbation administrative prescrites par l'article 11 de la loi du dix neuf Juillet mil neuf cent vingt quatre et à moins d'une autorisation spéciale de M. le Préfet du département d'Ille-&-Vilaine, la vente des terrains à lotir et l'édification de constructions dans lesdits terrains ne pourront s'effectuer qu'après la réalisation des travaux d'aménagement et de viabilité prévus au présent cahier des charges.

Fait à SAINT-MALO, le dix Mars mil neuf cent vingt cinq

Lu et approuvé,
signé : LETANG

Certifié sincère et véritable par
M. et Mme LETANG, soussignés et annexé
par Me SAUVAGE, notaire à St-Malo, aussi
soussigné, à la minute d'un acte de dépôt
reçu par lui le deux Avril mil neuf cent
vingt six

Enregistré à Saint-Malo, le douze Avril
1926, f° 29 Case 145
Reçu : sept francs vingt centimes
signé : illisiblement

Léon MOINE
Préfet Honoraire
Conseil administratif.

Paris, le 29 Octobre 1950
37, Boulevard Beaumarchais
TEL : Archives 15-05

Je
arrivé

Pièce jointe n°5

Monsieur le MAIRE
SAINT-MALO.

Monsieur le Maire,

Vous avez bien voulu me poser la question de savoir quelle est la situation administrative actuelle du lotissement du ROUTHOUAN et si la Ville serait fondée à réclamer du lotisseur une contribution aux travaux d'aménagement .

Votre demande appelle deux observations préalables :

La première, qu'en droit, c'est le lotisseur, et non la Ville qui est tenu des travaux d'aménagement, et que si cette dernière se substituait d'autorité au lotisseur pour les exécuter, celui-ci -sauf accord amiable- ne pourrait être valablement tenu au remboursement de la dépense qu'au moyen d'une décision de justice .

La seconde, que, selon l'interprétation du Conseil d'Etat, les obligations d'un lotisseur consistent à placer ses acquéreurs dans les conditions d'hygiène et de confort dont jouissent les agglomérations de même importance. Les plus voisines . C'est ainsi que la Haute Assemblée a cru devoir annuler un arrêté préfectoral qui imposait à un lotisseur l'établissement d'un égoût alors que la commune du lieu n'en était pas elle-même pourvue .

Ceci dit, les obligations particulières au lotissement du Routhouan, situé dans un quartier qui ne possédait à l'époque ni assainissement, ni adduction d'eau, ni canalisations d'électricité ou de gaz, se résumeraient dans l'établissement pure et simple de la voirie .

C'est ce qu'a décidé l'arrêté préfectoral d'autorisation en date du 1er mars 1926 lorsqu'il n'a fait qu'entériner l'avis favorable de la Ville qui, dans sa délibération du 1er août 1925 se bornait à demander l'établissement d'une voie de 10 mètres de largeur, empierrée sur 0,20 de profondeur, convenablement disposée pour l'évacuation des eaux de surface, et comprenant de part et d'autre de la chaussée un trottoir en terre de 2 m 50 de largeur .

Aux termes de la loi, les travaux devaient être achevés avant la mise en vente des lots, disposition d'ailleurs reprise par l'article 13 du Cahier des Charges qui stipule qu'aucune vente de terrain ne pourra s'effectuer qu'après la réalisation des travaux .

../

La question que vous avez bien voulu me poser se ramène donc à discriminer dans le devis des travaux, qu'a dû dresser le Service Technique (et que je ne possède pas) la part qui incombe au lotisseur dans le cadre de la loi et de l'arrêté d'approbation, et d'apprécier si, dans cette part, il s'agit de travaux neufs ou de travaux d'entretien différé.

dégradé par suite de travaux d'assainissement

S'il s'agit de l'entretien différé de travaux prévus au cahier des charges (réfection de l'empierrement et du macadam de la chaussée, réfection des trottoirs etc) c'est-à-dire de la remise en état d'une voirie normalement exécutée en son temps mais dégradée faute d'avoir été normalement entretenue, il semble que ce soit à l'Association Syndicale formée entre les acquéreurs et autorisée par l'arrêté préfectoral du 11 septembre 1933, qu'en incomberait exclusivement la charge.

S'il s'agit de travaux neufs, mais non prévus à l'arrêté d'autorisation ni au Cahier des Charges, il est évident qu'aucune obligation ne peut être faite, de ce chef, au lotisseur (Assainissement, eau, gaz, électricité, etc, bordure en pierre ou ciment des trottoirs, etc). Donc, aucune contribution de sa part ne saurait être, obligatoirement envisagée.

S'il s'agit au contraire de travaux neufs prévus au Cahier des Charges et que le lotisseur aurait omis de faire (construction de 80 m de trottoirs de terre rue d'Oran et de 59 m rue d'Alger, au total 139 m), ce serait bien au lotisseur qu'il incomberait d'y procéder et la Ville pourrait lui proposer de s'en charger elle-même sous condition du remboursement de la dépense.

La question se ramène donc, en définitive, à déterminer qui est le responsable actuel du lotissement, et, pour la résoudre, il est nécessaire de reprendre l'historique de l'opération.

Le terrain, objet du présent lotissement, a été acheté le 15 Novembre 1918 par la Société Bernheim Frères et Fils, c'est-à-dire quelques mois avant la promulgation de la loi du 1er mars 1919 qui a fait aux villes obligation d'organiser leur extension au moyen de plans d'ensemble dûment approuvés, et près de six ans avant la promulgation de la loi du 19 Juillet 1924 qui a réglementé étroitement les lotissements.

La Société Bernheim s'est aussitôt mise en devoir d'établir un projet de morcellement, avec plan et cahier des charges, et, au moyen de ce projet qu'elle n'avait pas à soumettre à l'agrément préfectoral, elle a, jusqu'à promulgation de la nouvelle loi du 19 Juillet 1924, passé 24 ventes représentant 14.189 m².

Après la promulgation de cette loi du 19 Juillet 1924, la Société Bernheim n'en a pas moins quelque temps poursuivi ses ventes, clandestinement, c'est-à-dire sans se plier aux formalités d'approbation et de contrôle. C'est ainsi qu'en 1924 et en 1925 elle a procédé à sept aliénations irrégulières, couvrant au total 6.951 m², auxquelles Me SAUVAGE a eu la grande imprudence de prêter le concours de son ministère.

Enfin le 9 mars de la même année 1925, la Société Bernheim a liquidé sa situation en aliénant en bloc la totalité des lots encore invendus, soit 17.282 m², aux consorts LETANG.

Sans doute, dans l'acte du 9 Mars 1925, la Société Bernheim s'est elle bien gardée de faire allusion à un lotissement, elle n'y a parlé que de ventes partielles antérieures, mais, dans ce même acte de vente elle déclarait qu'en achetant, en 1918 elle n'avait eu en vue qu'une opération de lotissement, et que les ventes qualifiées "partielles" qu'elle a consenties, l'avaient bien été en conformité d'un plan d'ensemble et d'un cahier des charges comportant création de servitudes, construction de voies nouvelles dont le sol devait être réservé indéfiniment à cette destination, servitude d'entretien des voies par les acquéreurs et servitude ensuite de cession gratuite lors du classement dans la voirie publique, toutes clauses caractéristiques du lotissement .

Il en résulte qu'en droit, la Société Bernheim ayant acquis en 1918 un terrain, l'ayant morcelé et aménagé selon un cahier des charges générateur de servitudes, et en ayant revendu les parcelles ainsi créées à des tiers, est considérée, dès 1921, comme ayant procédé au lotissement du Routhouan, librement; qu'elle a poursuivi clandestinement ce lotissement après la loi du 19 Juillet 1924, et qu'enfin elle l'a cédé, le 9 mars 1925 à un sieur Létang, à charge par celui-ci de respecter le caractère de lotissement qu'elle n'avait jamais cessé d'y attacher .

Il ne s'agit donc aucunement pour les consorts Létang de l'acquisition pure et simple d'un terrain qu'ils étaient libres de lotir à leur gré, mais de celle d'un lotissement en cours d'exécution, dont ils devaient respecter les conditions .

C'est ce qu'a fait et compris M. Létang lorsque, dans sa demande du 10 Mars 1925, il a déclaré vouloir "continuer " le lotissement Bernheim.

Cette déclaration est très importante.

S'il ne l'avait pas faite, M. Létang, acquéreur en un seul bloc d'un certain nombre de lots, eût pû être tenu pour un simple sous-lotisseur, et le lotisseur principal, la Société Bernheim fut demeuré garant de l'exécution finale de l'ensemble .

Mais le fait d'avoir reconnu lui-même qu'il entendait continuer l'opération, c'est-à-dire se substituer à la Société Bernheim pour achever en ses lieu et place l'entreprise commencée, n'a eu d'autre résultat que de transférer intégralement au sieur Létang les droits et obligations de la Société Bernheim, c'est-à-dire de lui transférer la qualité de lotisseur .

Dans ces conditions, c'est M. François Létang seul qui apparaît comme responsable de la carence de construction des trottoirs.

Il convient d'observer en outre que, s'agissant de travaux neufs et non de réfection, la dépense incombe tout entière à M. Létang sans recours sur ses acquéreurs. La participation financière de ces derniers n'est en effet prévue au Cahier des Charges qu'en ce qui concerne la chaussée seulement, à l'exclusion par conséquent des trottoirs (Art.2 du Cahier des Charges, dernier alinéa).

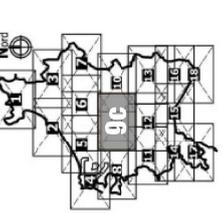
signé : MOINE .

- Zonage ou secteur
- Plan de Masse Annexe
- Emplacement réservé
- Numéro d'opération (renvoi à la liste des opérations et réserves)
- Véhicules réservés
- Arboretum public
- Ilot remarquable (article L123-1-7)
- Secteur à protéger au titre de l'article L123-1-7
- Patrimoine bâti balnéaire (article L123-1-7)
- Patrimoine bâti balnéaire compris dans un ilot remarquable (article L123-1-7)
- Patrimoine bâti urbain remarquable (article L123-1-7)
- Espace boisé classé à conserver ou à créer
- Secteur de point de vue (voir annexe documentaire)
- Tracé de voie avec emprise
- Indication de voie de desserte
- Zone de plantations obligatoires
- Plan de détails

article L.151-41 5°
Code de l'Urbanisme

ville de Saint-Malo
département d'Ille et Vilaine

plan local d'urbanisme
4.2- DOCUMENTS GRAPHIQUES



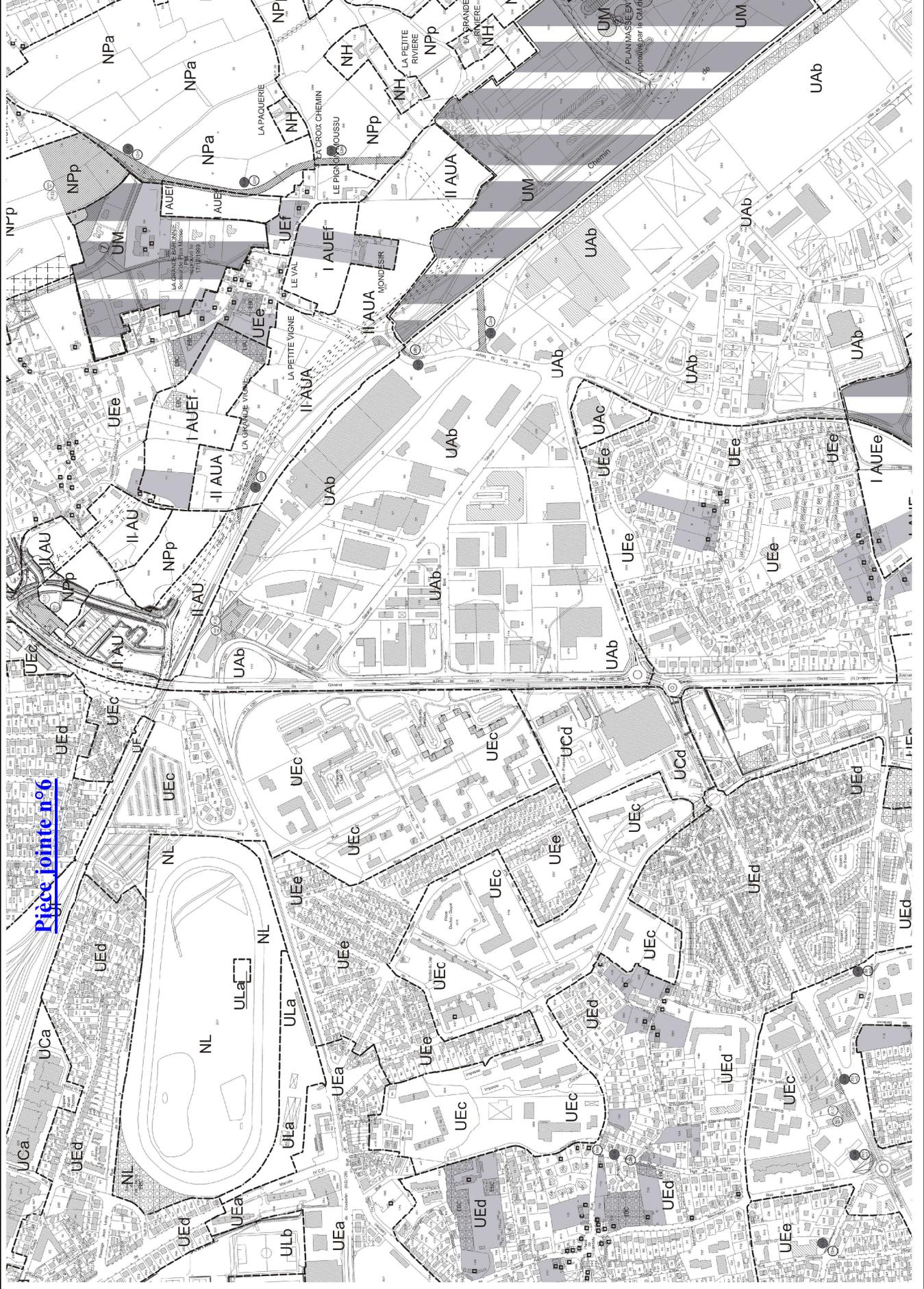
PLU APPROUVÉ PAR LE CONSEIL MUNICIPAL DU 11 MARS 2006

36ème Modification du P.L.U.
SECTEUR MARVILLE FACULTE DES
METIERS
Dossier approuvé par le Conseil Municipal du 17 Juin 2021

ZONAGE

PLANS DE
PLAN LOCAL
D'URBANISME

Légende

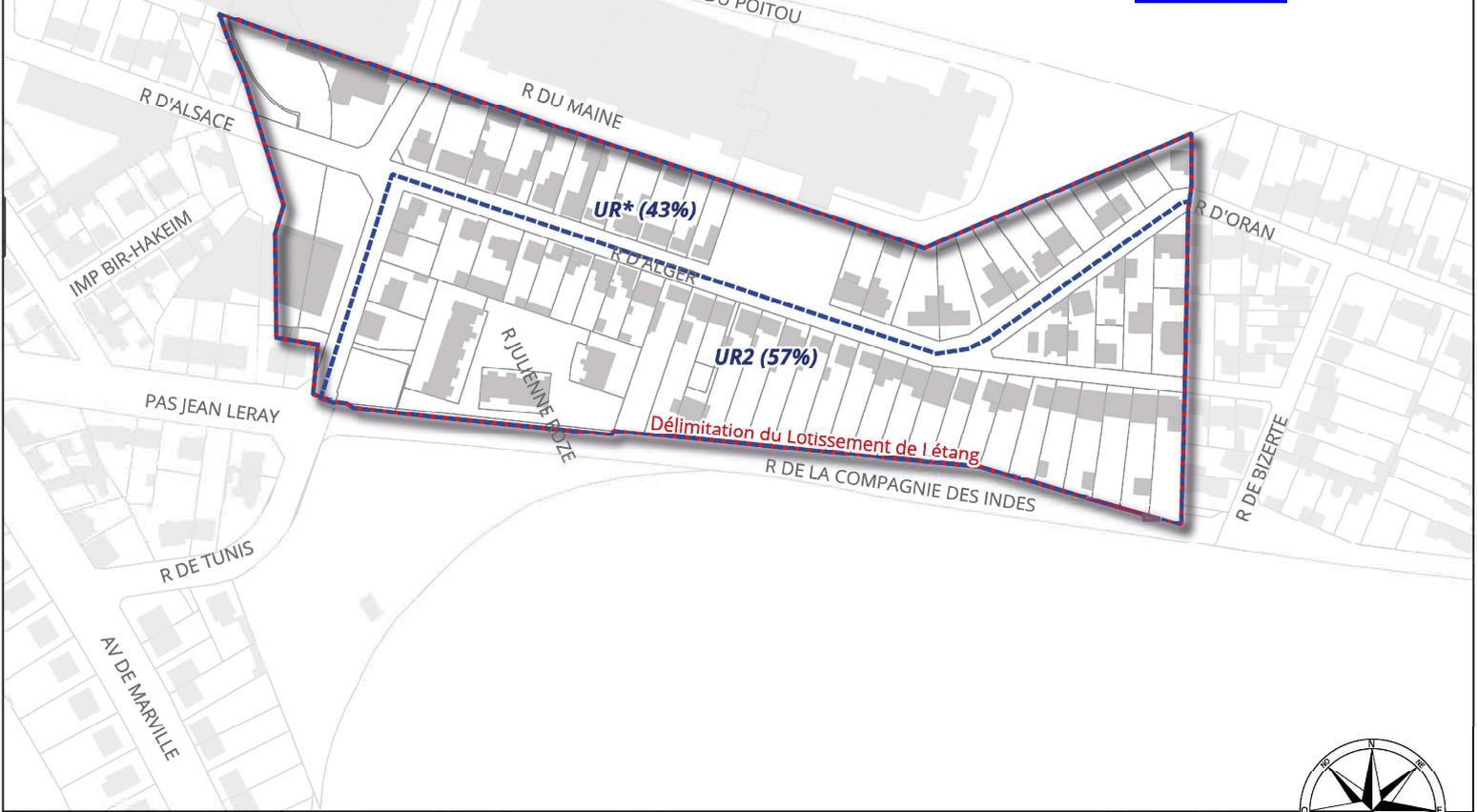


Pièce jointe n°6

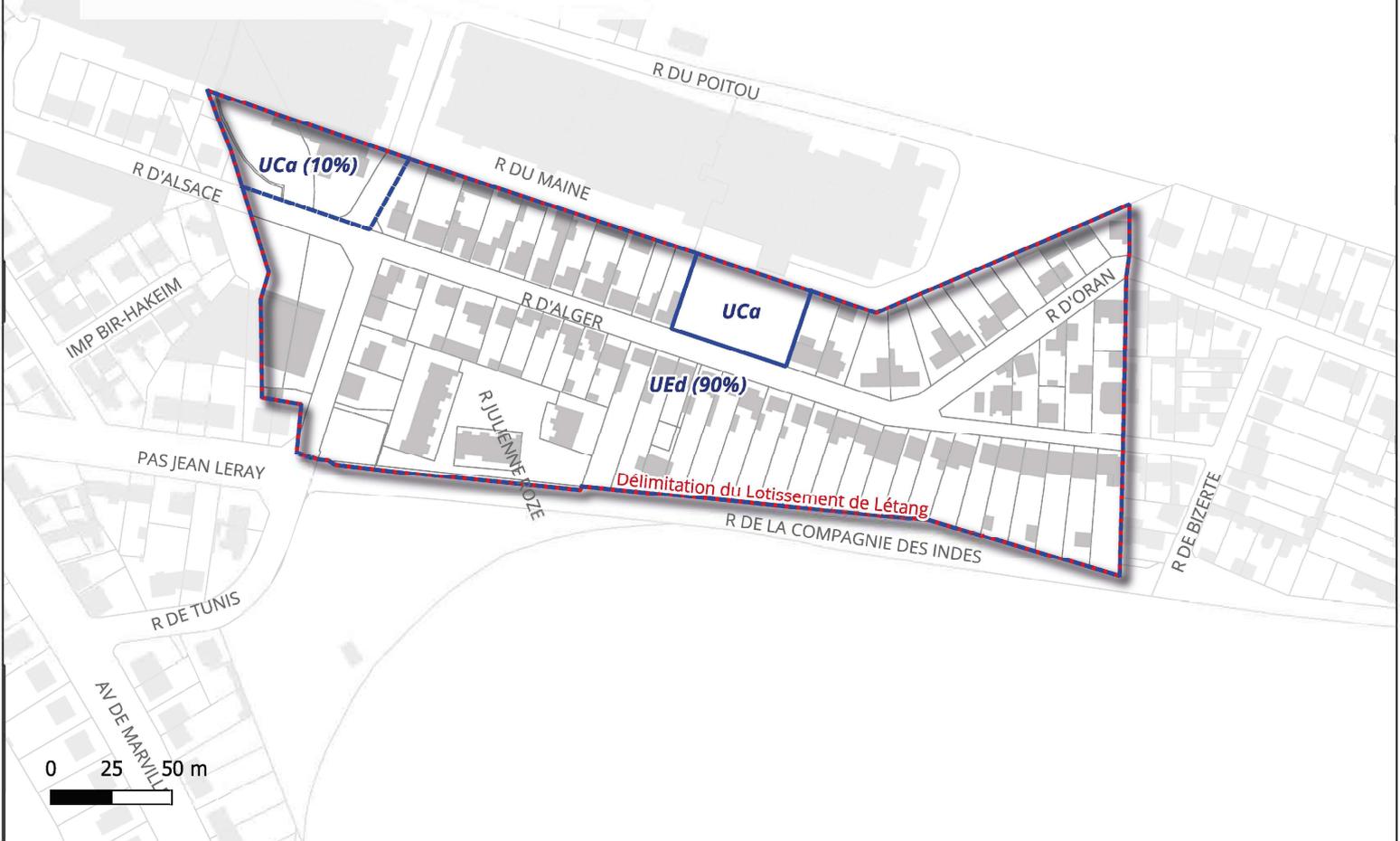
DAU
DIRECTION
PLANNING
Architecture
& Urbanisme
677 p59

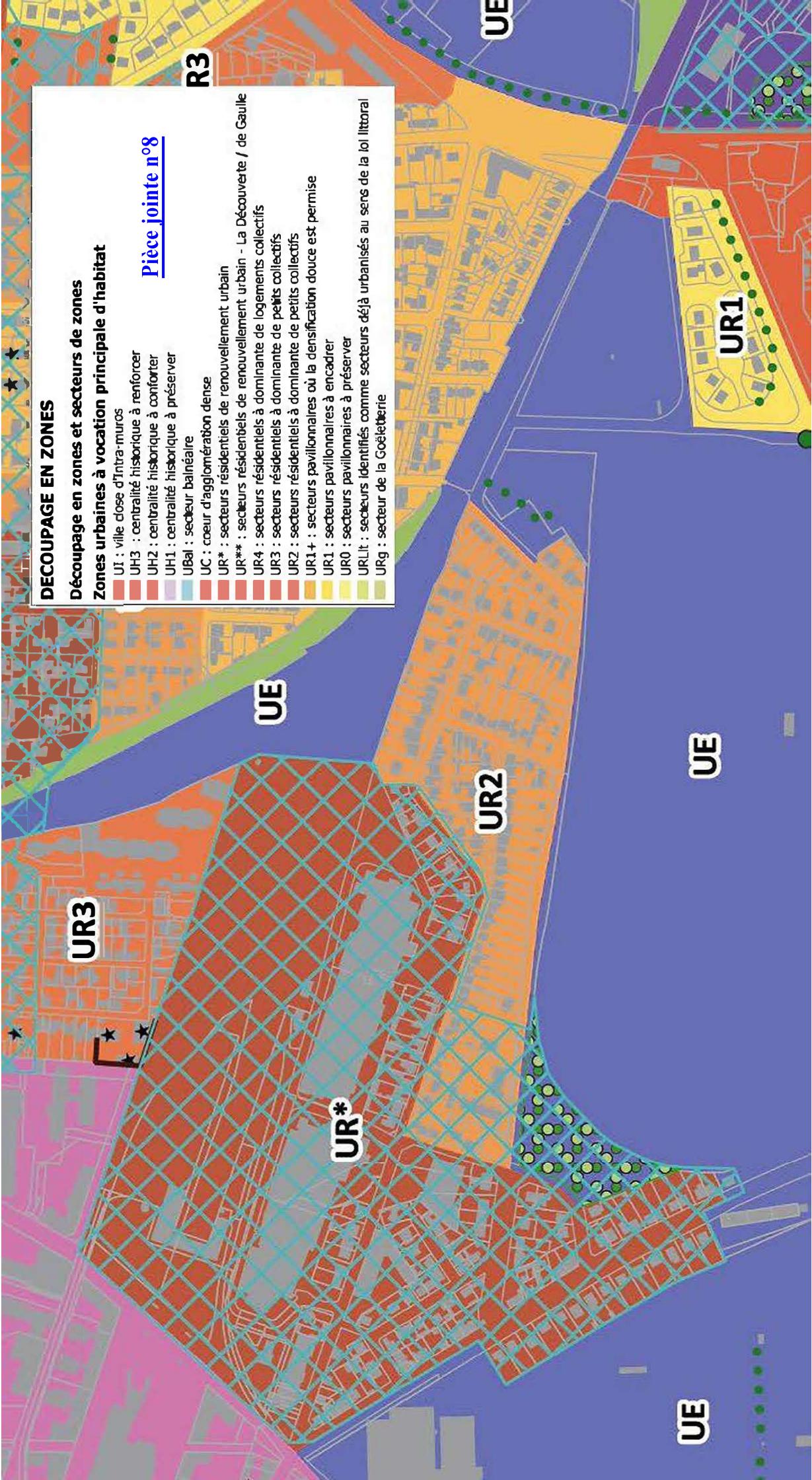
PLU en cours d'élaboration

Pièce jointe n°7



PLU en vigueur





DECOUPAGE EN ZONES

**Découpage en zones et secteurs de zones
Zones urbaines à vocation principale d'habitat**

- UI : ville dense d'intra-muros
- UH3 : centralité historique à renforcer
- UH2 : centralité historique à conforter
- UH1 : centralité historique à préserver
- UBal : secteur balnéaire
- UC : cœur d'agglomération dense
- UR* : secteurs résidentiels de renouvellement urbain
- UR** : secteurs résidentiels de renouvellement urbain - La Découverte / de Gaulle
- UR4 : secteurs résidentiels à dominante de logements collectifs
- UR3 : secteurs résidentiels à dominante de petits collectifs
- UR2 : secteurs résidentiels à dominante de petits collectifs
- UR1+ : secteurs pavillonnaires où la densification douce est permise
- UR1 : secteurs pavillonnaires à encadrer
- UR0 : secteurs pavillonnaires à préserver
- URLit : secteurs identifiés comme secteurs déjà urbanisés au sens de la loi littoral
- URg : secteur de la Goélette

[Pièce jointe n°8](#)

Chapitre I

Dispositions applicables à la Zone UC

Dispositions générales

- Sont également applicables les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement.
- L'annexe documentaire complète le présent règlement.

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, à caractère central, à dominante d'habitat, pouvant comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales, des équipements publics, compatibles avec un environnement urbain dense.

La zone UC comprend:

- Les secteurs UCa qui correspondent à des secteurs de très forte densité (secteur du Sillon, des Thermes Marins, Avenue Jean Jaurès et Rue d'Alsace) mais dont les hauteurs sont limitées, compte tenu de leur situation en bordure du littoral ou dans un secteur de bâti homogène.
- Les secteurs UCb qui correspondent à des secteurs de forte densité et des hauteurs importantes (quartier Rocabey, Gare-République, Jean Jaurès, Aristide Briand et Rochebonne à Paramé).
- Les secteurs UCc correspondent à des secteurs de densité moyenne qui sont les quartiers centraux traditionnels (Saint Servan, Paramé).
- Les secteurs UCd correspondent à des secteurs de densité moyenne et de hauteur limitée. Ce sont les quartiers périphériques des centres existants (Saint Servan, Jean XXIII, La Cité).
- Des secteurs à protéger au titre de l'article L123-1-7 peuvent se superposer à ces zones.
- Des secteurs "Périmètre de lotissement" peuvent se superposer à ces zones.

RAPPELS

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

1. L'édification des clôtures, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers, conformément aux articles L 442.2 et R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions, conformément à l'article L 430.1 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 L 123.1.7 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 L 123.1.7 doit préalablement faire l'objet d'une déclaration au titre des installations et travaux divers, conformément à l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
Articles UC. 1 et UC.2

ARTICLE - UC.1 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.

I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC

Sont interdits :

1) Les types d'occupation ou d'utilisations du sol non conformes au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.

2) Les installations classées entraînant un périmètre de protection,

3) Les affouillements, exhaussements des sols, dépôt de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone. Les exhaussements et terrassements liés aux constructions doivent être explicitement prévus dans un permis de construire ou une déclaration de travaux.

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTISSEMENTS DONT LES REGLES ONT ETE MAINTENUES

Des règles plus contraignantes peuvent figurer dans les règlements des lotissements dont les règles ont été maintenues.

ARTICLE - UC.2 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après:

1. 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.

2. Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'activités, dès lors que leur nature, leur importance ou leur aspect soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage. Les établissements industriels ou commerciaux, les entrepôts, sous réserve que la gêne qu'ils apportent ou les mouvements de circulation qu'ils suscitent, restent compatibles avec le milieu environnant.

3. Les installations classées non visées à l'article UC 1, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

4. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre nonobstant les dispositions des articles 6 à 13 de la zone UC.

En outre:

5. Dans les lotissements dont les règles sont maintenues, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone UC sous réserve du respect des dispositions définies dans les documents "réglementaires" du lotissement considéré.

II –DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS ET IMMEUBLES FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L 123.1.7

Sont autorisés:

1) Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123.1.7 dès lors qu'ils peuvent être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques culturelles ou historiques desdits bâtiments

2) Les travaux d'aménagement ou constructions nouvelles dans les îlots faisant l'objet d'une prescription au titre de l'article L 123.1.7 dès lors qu'ils peuvent être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques culturelles ou historiques desdits îlots ou qu'ils ne portent pas atteinte à la perception générale de cet îlot ou qu'ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet îlot.

III –DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS GREVES D'UNE SERVITUDE – L 123 – 2.a

Sont autorisés:

Les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
Articles UC 3 à UC 13

**ARTICLE - UC 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES,
ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Conformément à l'article R. 421-15 du Code de l'Urbanisme, lorsque la délivrance du permis de construire a pour effet la création ou la modification d'un accès à une voie publique, l'autorité ou le service chargé de l'instruction de la demande consulte l'autorité ou le service gestionnaire de cette voie.

I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC

A) Accès

1) Définition

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.

2) Configuration

a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants:

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction;
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...);
- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;
- Le stationnement existant sur la voie de desserte ;
- Le règlement de voirie de la Ville de St Malo.

b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil relatif aux terrains enclavés(reproduit en annexe documentaire). L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.

c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères, etc. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R 111 - 4 du Code de l'Urbanisme, rappeler dans les dispositions générales du présent règlement.

B) Voies d'accès et de desserte

1) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.

Les dispositions techniques régissant le classement éventuel dans le domaine public communal sont fixées par le règlement de voirie de la Ville de St Malo.

2) Le schéma de la voirie, partie intégrante des espaces extérieurs de toute opération, doit être structuré. Il présente, inclus dans l'unité foncière considérée, un ensemble de voies hiérarchisées dont le dimensionnement est adapté à la polyvalence des fonctions et usages à assurer. Aucune voie automobile nouvelle d'intérêt privé, ne doit avoir une emprise inférieure à 4 mètres. De même, aucune voie automobile nouvelle d'intérêt public, notamment en raison de ses fonctions urbaines, ne peut avoir une emprise inférieure à 7 mètres.

3) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Lorsque l'impasse est située en limite du périmètre urbanisable, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

4) Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

II -DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS ET IMMEUBLES FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L 123 1.7

Les voies publiques et privées faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123.1.7 ne peuvent faire l'objet d'aucun élargissement ou d'aucune modification sauf s'ils ne portent pas atteinte à la préservation des caractéristiques culturelles ou historiques des dits îlots.

ARTICLE - UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Sur le réseau gravitaire, la pression varie de 4.5 bars à moins de 1 bar dans les secteurs dont l'altitude est supérieure à 30 m..

LES GARANTIES DE PRESSION

Dans les secteurs desservis par le réseau gravitaire, la collectivité pourra imposer des surpresseurs individuels si les appartements à desservir sont implantés à une altitude supérieure à 25 m NGF ou si la canalisation ne permet pas de satisfaire la demande de l'utilisateur. Le constructeur doit réaliser à sa charge l'installation de ce surpresseur.

LA DEFENSE INCENDIE

L'essentiel de cette défense est faite à partir du réseau d'eau potable lorsque celui-ci peut assurer un débit minimum de 60 m³/h sous 1 bar de pression résiduelle (Respect de la circulaire interministérielle du 10 décembre 1951 et de l'arrêté préfectoral du 13 septembre 2000).

Si le réseau est insuffisant, il peut être mis en place des réserves incendie d'une capacité minimale de 120 m³. Dans certains cas, la construction peut être à la charge du propriétaire du terrain où le risque est créé.

B) Assainissement

Les règles régissant les raccordements aux Eaux Usées et Eaux Pluviales devront être conformes aux :

- * Code de la Santé Publique (art.L1331-1 et suivants)
- * Règlement sanitaire départemental (articles 44 et 45)
- * Spécifications techniques concernant la conception et l'exécution des voies et réseaux urbains de la ville de Saint-Malo (CM du 08/12/2000).
- * Règlement d'assainissement de la Ville de Saint-Malo
- * Arrêté ministériel du 22/12/1994 (raccordements en séparatifs)
- * Schéma d'assainissement (CM 06/05/1991)
- * Périmètre d'agglomération (CM 07/11/1997)
- * Zonage d'assainissement (CM 04/11/2004)

Toutes les constructions dont les eaux usées sont domestiques ou assimilées doivent impérativement être raccordées, sans stagnation, au réseau d'assainissement collectif.

Le raccordement des immeubles d'habitation et assimilés aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques est établi sous la voie publique, à laquelle ces immeubles ont accès directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage.

Sur l'ensemble du territoire communal, la séparation des eaux usées et des eaux pluviales au niveau de chaque parcelle, est obligatoire pour toutes les constructions neuves. De même, la mise en séparatif des constructions après restructuration des réseaux sous le domaine public ou privé est obligatoire.

Les habitants qui possèdent un plancher situé à un niveau inférieur aux voiries publiques ou privées devront mettre en place un dispositif les protégeant contre le reflux des eaux d'égout (eaux usées et/ou pluviales)

1) Eaux usées domestiques

Zone d'assainissement collectif située à l'intérieur du périmètre d'agglomération (CM 07/11/1997)

L'ensemble des constructions situées dans ce périmètre doit être raccordé selon les dispositions citées ci-avant.

2) Eaux usées non domestiques ou industrielles

Conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public des établissements déversant des eaux industrielles n'est pas obligatoire.

Toutefois, les eaux industrielles peuvent, sous condition, être autorisées par un Arrêté Municipal de Rejet (AMR) accompagné éventuellement d'une Convention Spéciale de Déversement (CSD).

3) Eaux pluviales

Contrairement aux eaux usées domestiques, il n'existe pas d'obligation générale de raccordement des constructions existantes ou futures aux réseaux publics traitant les eaux pluviales qu'ils soient unitaires ou séparatifs. Cela en vertu de l'article 641 du Code Civil qui prévoit que « tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fond ».

Dans tous les cas, les rejets devront satisfaire aux :

* Prescriptions des décrets n°93-742, n°93-743 du 23 mars 1993 et n°99-736 du 27 août 1999 issus de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

* L'article 9 de l'arrêté du 2 février 1998, cas des ICPE (Lorsque le ruissellement des eaux pluviales sur des toitures, aires de stockage, voies de circulation, aires de stationnement et autres surfaces imperméables est susceptible de présenter un risque particulier d'entraînement de pollution par lessivage des toitures, sols, aires de stockage, etc. ou si le milieu naturel est particulièrement sensible, un réseau de collecte des eaux pluviales est aménagé et raccordé à un (ou plusieurs) bassin (s) de confinement capable (s) de recueillir le premier flot des eaux pluviales.

* Les eaux ainsi collectées ne peuvent être rejetées au milieu récepteur qu'après contrôle de leur qualité et si besoin traitement approprié. Leur rejet est étalé dans le temps en tant que de besoin en vue de respecter les valeurs limites en concentration fixées par le présent arrêté.

Les Eaux Pluviales seront évacuées selon des prescriptions particulières liées à la situation de l'habitation et/ou de l'ouvrage à construire (surface, imperméabilisation, zone inondable...) et des contraintes d'infrastructure.

Les prescriptions pourront être:

- Infiltration à la parcelle
- Ecoulement superficiel
- Raccordement au fossé
- Raccordement au réseau pluvial art 22 de l'Arrêté Préfectoral du 22/12/94 (éventuellement après régulation et prétraitement selon les contraintes du réseau et du milieu).

Sont concernés par ce qui précède:

- Toutes les opérations dont la surface totale est supérieure à 1 500 m² dans le cas d'habitations collectives. (Voirie et parking compris)
- Tous les cas d'extension modifiant le régime des eaux : opérations augmentant la surface imperméabilisée existante de plus de 20%, parking et voirie compris, pour les opérations intéressant une surface imperméabilisée de plus de 1 500 m².
- Tous les parkings de plus de 100 emplacements.

Sur l'ensemble du territoire communal, le débit de fuite maximal est fixé à 2 litres par seconde et par hectare pour les opérations groupées de surfaces supérieures à 5 Ha. Pour les surfaces comprises entre 1500m² et 5Ha le débit est limité forfaitairement à 10 litres par seconde.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la parcelle, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4). Eaux de drainage

Les eaux de drainage ne doivent en aucun cas être raccordées aux réseaux publics d'eaux pluviales et à fortiori dans le réseau des eaux usées (art 22 de l'Arrêté Préfectoral du 22/12/94). En effet le système d'assainissement est prévu pour traiter les premiers flots pluviaux et la station d'épuration ne doit pas être surchargée de façon permanente par des eaux de drainage saturées en chlorures.

En conséquence les pétitionnaires devront veiller à mettre en œuvre, lorsque cela sera nécessaire, un cuvelage étanche dès que la construction est située sous la nappe.

C) Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc..) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour les opérations importantes. Eventuellement, les câbles peuvent être suspendus aux façades des immeubles. Ces prescriptions ne sont pas imposées en cas de simples poses ou renforcement de câbles électriques, téléphoniques ou de télédistribution en dehors de toute demande d'autorisation de lotir ou de construire.

Les travaux de renforcement de réseaux de distribution électrique existant peuvent être réalisés sur le même type de réseaux (aérien ou souterrain). Toutefois, selon l'importance des travaux de renforcement (remplacement des supports sur une distance assez importante) et si la continuité de la ligne le permet, les travaux de renforcement de lignes aériennes doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE - UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Non réglementée

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS (PARTIES GRISEES) FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L 123.1.7

En application de l'article L 123-1-12 et afin de préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée, les parcelles nouvelles créées après division ne pourront avoir de surface inférieure à 5 000 m².

III - DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTISSEMENTS DONT LES REGLES ONT ETE MAINTENUES

Les constructions réalisées à l'intérieur des périmètres de lotissement dont les règles ont été maintenues doivent respecter en outre les règles propres au lotissement.

ARTICLE - UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

1) Les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent qu'aux constructions principales. Les constructions annexes peuvent être implantées en retrait.

2) Sur les unités foncières dont le front de rue non bâti est riverain d'une voie publique sur une longueur inférieure à 20 mètres, les constructions doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 4 mètres, soit être édifiées à l'alignement, soit s'aligner sur les constructions existant sur l'unité foncière, soit s'aligner sur les constructions existant sur les unités foncières contiguës. (voir schéma en annexe documentaire)

3) Sur les unités foncières dont le front à rue non bâti est riverain d'une voie publique sur une longueur égale ou supérieure à 20 mètres, les constructions doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 4 mètres, soit être édifiées à l'alignement, soit être édifiées en retrait de l'alignement ou de la limite de la voie privée (ou de la marge de recul inscrite au plan).

- Ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant. (voir schéma en annexe documentaire)

4) Les surplombs et saillies doivent respecter le règlement de voirie.

5) Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 5 % maximum et une longueur de 4 mètres, sauf en cas d'impossibilité due à la topographie des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée (voir schéma en annexe documentaire)

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS ET IMMEUBLES FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L 123.1.7

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un "élément de patrimoine à protéger" doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé par la construction de "l'élément de patrimoine à protéger" la plus proche ou par l'ensemble de l'élément de patrimoine à protéger" sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain et paysager environnant.

III - DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTISSEMENTS DONT LES REGLES ONT ETE MAINTENUES

Les constructions réalisées à l'intérieur des périmètres de lotissement dont les règles ont été maintenues doivent respecter en outre les règles propres au lotissement.

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

(voir les schémas en annexe documentaire)

I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

A) Pour les constructions nouvelles et reconstructions

1 – A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur à partir de l'alignement (ou, pour les voies privées, de la limite effective de la voie) ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement 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 des marges de recul sont portées au plan, la profondeur de 20 mètres est comptée à partir de la ligne de retrait des constructions imposée par la marge de recul.

Toutefois, et sous réserve de l'application du présent règlement, sont autorisées d'autres règles :

- pour un projet d'ensemble. Dans ce cas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent que par rapport aux limites séparatives externes de l'unité foncière. Pour les limites séparatives internes à l'unité foncière, les règles d'implantation sont libres ou peuvent être définies par le projet d'ensemble.

- Si le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire, il doit respecter par rapport à cette limite un recul d'au moins 3 mètres.

2 – Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, d'une façon générale ainsi qu'à l'extérieur de la bande de 20 m de profondeur précédemment définie par rapport aux limites latérales, les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit avec un recul d'au moins 4 mètres de toutes les limites séparatives.

3 – Par rapport aux limites de voies privées

1) Les règles d'implantation par rapport aux voies privées ne s'appliquent qu'aux constructions principales. Les constructions annexes peuvent être implantées en retrait.

2) Sur les unités foncières dont le front de rue non bâti est riverain d'une voie privée sur une longueur inférieure à 20 mètres, les constructions doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 4 mètres, soit être édifiées à la limite de la voie privée, soit s'aligner sur les constructions existant sur l'unité foncière, soit s'aligner sur les constructions existant sur les unités foncières contiguës (voir schéma en annexe documentaire).

3) Sur les unités foncières dont le front à rue non bâti est riverain d'une voie privée sur une longueur égale ou supérieure à 20 mètres, les constructions doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 4 mètres, soit être édifiées à la limite de la voie privée, soit être édifiées en retrait de la limite de la voie privée.

- Ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant (voir schéma en annexe documentaire).

4) Les surplombs et saillies doivent respecter le règlement de la voirie

5) Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 5 % maximum et une longueur de 4 mètres, sauf en cas d'impossibilité due à la topographie des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée (voir schéma en annexe documentaire).

B) Pour les extensions à l'intérieur et à l'extérieur de la bande de 20 mètres de profondeur

Les extensions sont soumises aux dispositions des paragraphes 1 et 2, à l'exception des cas ci-après:

Les extensions de bâtiments implantés à moins de 3 ou 4 mètres de la limite séparative sont autorisées sans jouxter la limite séparative, tel que figuré en annexe documentaire:

- en prolongement du bâtiment existant dans le cas où celui-ci se situe à plus de 2 mètres de la limite séparative;
- à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative dans le cas où le bâtiment existant est à une distance de cette limite inférieure ou égale à 2 mètres.

C) Pour les travaux sur les immeubles existants

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que:

- 1) pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions.
- 2) pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS DONT LES REGLES ONT ETE MAINTENUES

Les constructions réalisées à l'intérieur des périmètres de lotissements dont les règles ont été maintenues doivent respecter en outre les règles propres au lotissement.

ARTICLE - UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

1) En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent pas être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal, tel que figuré en annexe documentaire.

2) 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.

3) Lors du permis collectif dans les "opérations groupées" de logements individuels, une distance de 4 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE - UC 9 – 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 hors œuvre brute.
- 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 UC

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à 100%. Les saillies traditionnelles et balcons peuvent s'inscrire hors de ces emprises.

III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS DONT LES REGLES ONT ETE MAINTENUES

Les constructions réalisées à l'intérieur des périmètres de lotissements dont les règles ont été maintenues doivent respecter en outre les règles propres au lotissement.

ARTICLE - UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

A) Hauteur relative

La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment (y compris le brisis éventuel) et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée. Lorsque la voie automobile ou piétonnière est d'une largeur inférieure ou égale à 3 mètres, la hauteur relative maximale est fixée à 3 mètres.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les lucarnes saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

- Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 20 mètres de longueur.
- Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 12 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.
- Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.
- Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 45° à partir des façades sur rue et arrière.

B) Hauteur des constructions par rapport aux limites parcellaires (voir les schémas en annexe documentaire)

1) A l'intérieur de la bande de 20 mètres de profondeur

A l'intérieur de la bande de 20 mètres de profondeur 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.

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. Dans ce cas, la hauteur de la construction sera au maximum celle de la construction existante si celle-ci est supérieure à la règle définie ci-dessus.

2) A l'extérieur de la bande de 20 mètres de profondeur et en limite de fond de parcelle

A l'extérieur de la bande de 20 mètres de profondeur et en limite de fond de parcelle, la hauteur de tout bâtiment à construire 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, ou doivent satisfaire aux dispositions ci-après :

- "A l'intérieur d'une bande de 4 mètres par rapport aux limites de fonds de parcelles ou par rapport aux limites latérales à l'extérieur de la bande des 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être autorisées que si leur hauteur n'excède pas 2,60 mètres au droit de la limite. Dans ce cas, leur hauteur doit être telle que tout point du bâtiment doit s'inscrire dans un volume à 45 ° à partir des façades réalisées en limite". Cette hauteur peut être majorée de 50 cm pour toutes les constructions s'inscrivant dans le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine (PPRSM).
- De plus, à l'intérieur de cette bande de 4 mètres, la hauteur des constructions n'excédera pas 4 mètres. Cette hauteur peut être majorée de 50 cm pour toutes les constructions s'inscrivant dans le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine (PPRSM). Des adaptations à la règle B-2) pourront être accordées pour des considérations d'ordre technique ou architecturale et notamment en cas de constructions mitoyennes existantes sur la propriété contiguë ne respectant cette règle ou pour la modification de constructions existantes sous réserve de ne pas engendrer de gêne excessive

pour les propriétés riveraines. Dans ce cas, la hauteur autorisée sera au maximum celle de la construction existante si celle-ci dépasse la règle définie ci-dessus.

3) Opérations d'ensemble.

Des implantations autres que celles définies aux articles B.1 et B.2 ci-dessus seront possible lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots. Dans ce cas les règles B.1 et B.2 ne s'appliquent que par rapport aux limites externes de l'unité foncière.

Pour les limites parcellaires internes de l'opération d'ensemble, la hauteur doit respecter les dispositions des paragraphes A) et C) du présent règlement.

C) – Hauteur absolue

1) Définition

- **Hauteur maximale droite.** Il s'agit de la hauteur de tous les plans de façades qui se mesure:
 - à partir du **niveau du sol de la voie** à l'alignement à l'aplomb des constructions réalisées à l'alignement.
 - à partir du **terrain naturel** à l'aplomb de la construction pour les pignons, les façades arrières et façades principales lorsqu'elles ne sont pas à l'alignement.

Lorsque les voies ou les terrains sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 mètres de long et la côte de hauteur de chaque section, est prise au point médium de chacune d'elles.

- **Hauteur maximale de la construction**

Elle s'établit à 5 mètres au-dessus du plan horizontal déterminé par la hauteur maximale droite des façades sur voie défini au paragraphe C-2.

La construction s'inscrit dans un volume à 45° à partir des façades sur rue et arrière.

Le volume défini ci avant, n'inclut pas les lucarnes, les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles, ainsi que des éléments architecturaux.

Cette disposition ne s'applique pas aux murs pignons en façade sur voie ou sur façade arrière, dans la mesure où leur longueur ne dépasse pas 1/3 des façades. Cette disposition ne s'applique pas au mur pignons sur façades latérales.

2) Règles de hauteur maximale

Secteurs	UCa	UCb	UCc	UCd
hauteur maximale droite des façades	15 m	18 m	12 m	12 m
hauteur maximale de la construction	20 m	23 m	17 m	17 m

Pour des motifs d'architecture ou de composition urbaine, une variation de la hauteur maximale droite des façades et de la hauteur maximale de la construction peut être autorisée ou imposée dans la limite d'1 mètre pour:

- surélever une construction entre deux bâtiments existants,
- accoler une construction à un bâtiment existant dont la hauteur dépasse le maximum.

Pour permettre la mise en valeur d'un élément ou ensemble de bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.7. du Code de l'Urbanisme situé sur le terrain ou sur un terrain contigu, une hauteur moindre des façades et constructions peut être imposée, afin d'assurer une transition avec ledit élément ou ensemble.

Exceptions

a) Ne sont pas soumis à cette règle, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (Château d'eau, pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).

b) Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc..).

c) Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants. Ce dépassement par rapport aux hauteurs réglementaires est limité à 3 mètres.

d) Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment. Ce dépassement de hauteur est limité à 3 mètres.

D) – Harmonie volumétrique

(voir schéma en annexe documentaire)

1) Lorsqu'un front bâti présente une hauteur de façade et une hauteur au faîtage homogène, toute construction nouvelle, extension ou modification du bâti existant doit être réalisée en respectant la continuité de l'égout de toiture et la hauteur au faîtage de ce front bâti.

2) Lorsqu'un front bâti sur une voie ou une section de voie présentent des hauteurs de façade et une hauteur maximale droite non homogènes, toute construction nouvelle, extension ou modification du bâti existant doit être réalisé soit en respectant la hauteur moyenne des bâtis immédiatement mitoyen, le long de la voie considérée, soit en respectant une différence de hauteur minimale ou maximale droite et une différence de hauteur minimale ou maximale au faîtage de 3 mètres par rapport à ces bâtis mitoyens.

▪ Par exception, lorsque le bâtiment contigu est un garage, la hauteur de référence est celle du bâti voisin le plus proche.

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS ET IMMEUBLES FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L.123.1.7

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un "élément du patrimoine à protéger" doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec" l'élément du patrimoine à protéger".

La hauteur à l'égout des toitures d'un "élément de patrimoine architectural à protéger" ne peut être modifié

La hauteur au faîtage d'un "élément de patrimoine architectural à protéger" ne peut être modifié.

III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX BÂTIMENTS DONT LES REGLES ONT ETE MAINTENUES

Les constructions réalisées à l'intérieur des périmètres de lotissements dont les règles ont été maintenues doivent respecter en outre les règles propres au lotissement.

ARTICLE - UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS, PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

I - PRINCIPE GENERAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 ((article R.111.21 du Code de l'Urbanisme).

II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

1) Volume des constructions

Les constructions seront caractérisées par l'inexistence de sous-sols surélevés par rapport au terrain naturel, sauf dispositions architecturales appropriées indiquées au permis de construire.

2) Choix des matériaux et traitements des façades

a) Choix des matériaux

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les matériaux de recouvrement (plaquettes, bardages, coffrages) ne peuvent être employés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité architecturale de l'immeuble et de son environnement.

A l'occasion du ravalement des façades de bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origine doivent être maintenus ou remplacés à l'identique. Pour ces bâtiments anciens, les revêtements doivent être enduits de type chaux grasse, talochés finement, frottassés ou feutrés.

Les enduits et peintures de ravalement et revêtement de ton « blanc pur » ne sont autorisés que pour de petites surfaces.

b) Traitement des façades

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade d'une longueur notablement supérieure à celle de façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Les façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Les "opérations groupées" telles que définies en annexe documentaire, doivent se caractériser par une unité de composition.

c) 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 pour assurer la transition entre 2 volumes de toiture traditionnelle, pour assurer l'étanchéité des balcons et loggias, pour des bâtiments annexes et garages accolés à la construction principale ou à un mur de clôture dont ils n'excéderaient pas la hauteur. Ces toitures-terrasses y compris annexes ne devront pas représenter en projection verticale plus de 25 % de l'emprise au sol des constructions.

3) Traitement des éléments techniques et des constructions annexes

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions du paragraphe 2), ci-dessus.

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visible que possible de la voie publique. Un traitement esthétique sera réalisé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe l'œil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant l'objectif.

Les bandes de plus de deux garages sur une même unité foncière ne doivent pas être visible de la voie, que leur édification soit simultanée ou successive.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer, les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible, être placées en des lieux, où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils seront, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. A défaut, ils seront, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50mètre.

4) Traitement des clôtures

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit, de même que l'emploi de plaques de béton.

a) Traitement des clôtures en limite d'espace public et dans la profondeur du recul ou de retrait

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être constituées:

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages, des grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 25 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 1 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,
- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 1 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent au caractère de la rue ou des clôtures avoisinantes, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

Les matériaux utilisés en soubassement jusqu'à une hauteur de 1 mètre tiennent compte en priorité de l'aspect des clôtures avoisinantes, afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

Pour les clôtures pleines supérieures à cette hauteur de 1 mètre, celles-ci seront réalisées en moellons traditionnels (pierre locale).

b) Traitement des clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou à la topographie du terrain.

En limite séparative, les clôtures s'harmonisent avec celles réalisées dans le cadre des opérations d'ensemble ou avec celles du secteur.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions (ex: dispositif pare ballon) ou pour des règles de sécurité particulières.

5) Traitement des aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par:

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement;
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou tout autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement;
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS ET IMMEUBLES FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L.123.1.7

a) Élément bâti (immeuble)

Dans le cadre d'un "élément bâti à protéger" au titre de l'article L 123.1.7 à moins qu'il s'agisse de restituer une des composantes d'origine dudit élément:

1) Sont interdits:

a) les modifications et suppressions:

- du rythme entre pleins et vides,
- des dimensions, formes et position des percements,
- de la hiérarchie des niveaux de la façades et de sa ponctuation par la modénature,
- des éléments en saillie ou en retrait.

b) La suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.

2) Les menuiseries ou ferronneries qui ne peuvent être restaurées doivent être remplacées dans le respect des dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine ou de ceux existant à proximité sur des constructions de même type ou de même époque que ledit élément.

3) Les matériaux des façades, toiture et dispositifs en saillies visibles du domaine public doivent être identiques aux matériaux d'origine ou être de forme, d'aspect et de dimensions similaires à ceux du matériau d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle. Les travaux de ravalement de façade devront être effectués selon des techniques non agressives qui respectent l'aspect, les dimensions et les méthodes de mise en œuvre des matériaux d'origine.

4) Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liées à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture.

5) En cas d'impossibilité d'installation de volets battants, les volets roulants doivent :

- a) soit être intégrés au linteau intérieur dans le respect des proportions et de la composition d'origine de la menuiserie,
- b) soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

6) Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

7) Le choix des couleurs des enduits et peintures doit:

- a) prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément,
- b) être en harmonie avec les façades contiguës,
- c) permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

8) Les extensions éventuelles de ce patrimoine sont réalisées avec les mêmes principes de composition architecturale et de matériaux.

b) Ilots faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123.1.7

Les propriétés, voies et espaces publics à protéger au titre de l'article L 123.1.7 peuvent faire l'objet d'extension du bâti existant, de constructions nouvelles, sous réserve des dispositions suivantes,

1) Implantations

- Les implantations devront se faire en cohérence avec l'environnement bâti protégé,
- La perspective des bâtiments existants et sa perception visuelle seront conservées depuis le domaine public et les axes de composition de la propriété.
- Les espaces d'agrément principaux qui constituent la propriété seront conservés

2) Parcellaire

- Tout projet de construction doit se faire sans entraîner un découpage du parcellaire primitif qui se traduirait par la constitution d'une parcelle nouvelle inférieure à 5 000 m².

3) Volumes et hauteurs

- Les volumes et hauteurs des bâtiments doivent rester en harmonie avec le bâti existant sur les propriétés et respecter le gabarit général de la construction ou du tissu environnant, de façon à créer une suite homogène de constructions.
- La hauteur maximum au faitage et à l'égout des surélévations seront voisines (+ ou - 0,66m) des bâtis environnants protégés.

Tout projet de construction devra être présenté accompagné des élévations des bâtiments existants protégés de part ou d'autre.

4) Façades

Composition

La composition des façades s'inspirera des rythmes de la proportion des pleins et vides des constructions de référence repérées sur la propriété.

Les verticales domineront dans le rythme des façades.

Les pleins prédomineront sur les vides.

Les percements seront de proportions rectangulaires et verticales.

Lorsqu'une ouverture large est souhaitée, elle sera obtenue par deux baies jumelées.

La modénature de façades doit être la plus simple et la plus sobre possible.

Ravalement

L'unité d'aspect ou de matériaux sera toujours recherchée.

Les matériaux seront mis en œuvre selon leur propre spécificité, ce qui exclut toute forme d'imitation; tel que faux bois, fausse pierre etc..

Une surélévation en matériaux destinés à être enduits ne peut être admise que dans la mesure où l'ensemble du bâtiment peut être lui-même enduit.

Les enduits seront teintés dans la masse. Les peintures sur enduits sont proscrites.

La mise en couleur des façades sera clairement définie lors de la demande de permis de construire. Le projet sera étudié en harmonie avec les couleurs de l'environnement proche.

5) Perçements

Ouvertures

Les rythmes, les proportions, l'ordonnement des percements s'inspireront dans leur composition des façades des immeubles protégés.

Les dimensions de références sont celles des percements existants, et pour des pièces de même nature.

Menuiserie

Les menuiseries seront réalisées en bois (ou matériaux présentant les mêmes qualités de mouluration et possibilités de teinte). Leur dessin doit rester simple.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit à l'intérieur ou intégré au linteau.

Les mises en peinture devront faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès des services compétents des administrations concernées qui ne donneront leur accord que sur présentation d'échantillons.

6) Couvertures

Les volumes de toitures et leurs pentes constituent des ensembles homogènes avec celles des immeubles protégés.

Des tolérances ponctuelles et adaptations de pentes peuvent être admises:

- pour des ouvrages annexes de moins de 20 m²
- pour des surfaces mineures de couverture (terrassons, lucarne) de moins de 10 m²

Matériau

Le matériau de couverture est l'ardoise de schiste naturel et éventuellement le zinc ou le cuivre pour les rampants inférieurs à 30°.

Les matériaux verriers sont autorisés pour vérandas et verrières.

Lucarnes et châssis de toit

Les lucarnes participent au rythme et à l'ordonnement des façades.

Elles prendront des proportions de lucarnes existantes pouvant servir de référence.

Les lucarnes à plusieurs ouvrants de fenêtres alignés, les chiens-assis, sont interdits.

ARTICLE - UC 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

(voir l'annexe documentaire)

I – DISPOSITIONS GENERALES

1) Conditions générales de réalisation

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L 421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent (article L 421-3 alinéa 6 du Code de l'Urbanisme.)

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément à l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

Au-delà de 1 000m², les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Toute place en parking à usage collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2) Tailles des places

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2.30 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

3) Accessibilité pour les personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756 et 99-757 et l'arrêté du 31 août 1999 (relatifs à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et personnes à mobilité réduite).

II – NORMES

A) Constructions nouvelles, reconstructions (sauf sinistres) et transformations de surface brute en surface nette en matière de logement

1) Maisons individuelles

deux places de stationnement par logement,
aucune exigence de places pour les visiteurs.

2) Immeubles collectifs (sauf le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat) et chambres indépendantes.

- une place de stationnement par logement ou chambre créé.
- une place supplémentaire par tranche complète de 150 m² de SHON créée. Pour les opérations de 15 logements et plus, une place par tranche complète de 5 logements sera à l'usage exclusif des visiteurs et devra rester dans le patrimoine de la copropriété.

Au minimum, un emplacement par logement ou chambre indépendante doit être couvert.

3) Foyers résidences

Pour les foyers-résidences d'étudiants, de personnes âgées, d'handicapés, de jeunes travailleurs, pour les hôtels sociaux et résidences sociales hébergeant provisoirement des personnes ou familles en rupture temporaire de logement, il doit être créé au minimum :

- une place pour deux chambres, studios ou logements.

4) Logement social (logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat)

Par la seule application des articles L 421-3 alinéa 9, L 421-3 alinéa 10, R 111-4 alinéa 6 et R 111-4 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme :

a) Nonobstant toute disposition du PLU, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

b) L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette dans la limite d'un plafond de 50 % de la SHON existant avant le commencement des travaux.

La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.

5) Dispositions communes aux immeubles collectifs et foyers-résidences

Il doit être créé dans les immeubles collectifs de logements et foyers-résidences, un ou des locaux aménagés pour le stationnement des vélos des résidents, des visiteurs et du personnel, à raison de 1.50 m² par logement.

B) Constructions nouvelles, reconstructions (sauf sinistres) et transformations de surface brute en surface nette en matière d'activités

Il doit être créé pour tous les usages suivants, un ou des locaux aménagés pour le stationnement des deux-roues du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.

① Pour les activités industrielles et artisanales

Il doit être créé au minimum :

Une place de stationnement par tranche complète de 80 m² de la surface hors œuvre nette créée de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface hors œuvre si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 250 m². A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

② Pour les commerces, 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 :

a) Pour les constructions à usage de bureau

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

b) Pour les établissements commerciaux

▪ Commerces courants : pour les commerces d'au moins 100 m² de surface hors œuvre nette à usage commercial (vente et réserves) une place par tranche complète de 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette à usage commercial au-delà de 100 m². Pour un projet regroupant plusieurs cellules commerciales, cette règle s'applique à chacune des cellules commerciales individuellement.

Pour les commerces de plus de 300 m² de SHON à usage commercial, une zone de chargement, de déchargement, de manutention adaptée aux besoins de l'établissement doit être créée.

c) Cumulativement s'ajoutent, par la seule application de l'article L 421-3 alinéas 11, 12 et 13 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs suivants :

- Nonobstant toute disposition contraire du règlement du PLU, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

- Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

- Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

▪ Hôtels et restaurants

Une place de stationnement pour deux chambres plus une place par tranche complète de 150 m² de surface hors œuvre nette créée.

▪ Restaurants

Pour les restaurants d'au moins 100 m² de surface hors œuvre nette de salle de restaurant, une place de stationnement par tranche complète de 10 m² de salles de restaurant au-delà de 100 m² de SHON.

Une zone de dépose des clients et des marchandises doit être créée pour les hôtels de plus de 50 chambres.

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

③ Pour les entrepôts et remises

Des surfaces suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

④ 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, culturels, sanitaires, sportifs, 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.

C) Création de niveaux supplémentaires internes ou modification de volume (extension, surélévation)

1) En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume, les normes précitées ne sont exigées que pour les surfaces hors œuvre nettes nouvelles créées.

2) Toutefois sont dispensées de places :

a) pour l'habitat, les extensions et surélévations qui n'entraînent pas d'augmentation du nombre de logements.

b) pour les autres usages :

- la création de surface hors œuvre nette inférieure à 20 m².

D) Changements de destination (y compris l'augmentation du nombre de logements dans un bâtiment existant)

Il doit être créé selon la destination nouvelle, des places de stationnement dans les conditions suivantes, dans la mesure où ces places ne sont pas déjà existantes et conservées en nombre suffisant.

1) Pour le logement

a) Habitat individuel et collectif

Il doit être réalisé au minimum une place de stationnement par logement créé en plus.

b) Foyers-résidences

Pour les foyers-résidences d'étudiants, de personnes âgées, d'handicapés, de jeunes travailleurs, pour les hôtels sociaux et résidences sociales hébergeant provisoirement des personnes ou familles en rupture temporaire de logement, il doit être créé au minimum : une place pour deux chambres ou studios ou logements créés en plus.

2) Autres usages

Pour toute opération faisant l'objet d'un changement de destination de tout ou partie des locaux, le nombre de places exigées sera celui obtenu par l'application de la norme à l'état futur avec déduction de l'application de la norme à l'état initial.

E) Tous travaux

Tous travaux (augmentation de SHON, transformation de surface brute en surface nette, changement de destination), supprimant un stationnement doivent entraîner l'obligation de recréer un nombre de places équivalent, dans la mesure où du fait de cette suppression le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.

III – MODES DE REALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1) Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.

2) A défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.

3) A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :

a) de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,

b) ou de la réalisation des places dans un parc privé en cours de constitution dans un rayon de 300 mètres.

4) A défaut de toutes modalités précédentes, le pétitionnaire est tenu de verser à la ville une participation fixée par délibération du conseil municipal et réactualisée chaque année en fonction de l'indice INSEE du coût de la construction, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions prévues aux articles L 421-3 et R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE - UC 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du Code Civil rappelé en annexe documentaire.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres

1) Espaces libres de chaque unité foncière

Pour les constructions nouvelles, les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétalisé et représenter 30 % au minimum de la surface de la parcelle. Les espaces libres pourront se situer au niveau du sol naturel et (ou) au niveau du plancher de 1^{er} étage.

Lorsque le mode principal défini par la surface hors œuvre nette est l'habitation, les surfaces végétalisées doivent couvrir au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.

Pour les autres modes d'occupation, les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces plantés dont le tiers au minimum en pleine terre, soit 10% de la superficie de l'unité foncière, en comportant des arbres ou arbustes avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.

2) Espaces paysagers communs des opérations d'aménagement d'ensemble et aires de jeux

a) Traitement des espaces paysagers

Pour toute opération de construction (immeuble collectif, opération groupée, lotissement), d'au moins 10 logements sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 1 000 m² situé en zone UC, les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 10 % du terrain d'assiette de l'opération.

Ils doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

- soit être groupés d'un seul tenant, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et des passants :

- soit composer une trame verte :

- qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale de deux mètres,
- ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétonne douce traversant l'opération pour se raccorder sur les voies existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique ;

- soit utiliser les deux aménagements précédents en complément l'un de l'autre.

Les aires de stationnement en dalles ajourées ne comptent pas comme espace paysager commun.

b) Aires de jeux

Des aires de jeux perméables doivent être aménagées à raison de 5 m² par logement, en dehors ou à l'intérieur des espaces paysagers communs.

3) Sur les unités foncières inférieures à 100 m²

L'obligation de végétalisation ne s'applique pas pour les constructions sur les unités foncières de moins de 100 m².

4) Espaces boisés, classés

Les espaces boisés classés repérés au plan par l'indice EBC sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme rappelées en annexe documentaire.

5) Traitement des parkings et garages

Lors de la création de batteries de garages ou de parking au sol, il sera exigé un arbre pour 4 places de stationnement, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 20 à 25 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre ou de matériaux approprié à la plantation de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

6) Dispositions diverses

- Les espaces paysagers communs des lotissements et immeubles collectifs 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.
- Le pourcentage d'espaces libres visé à l'article 1 pourra être inférieur à 30 % pour permettre d'améliorer l'insertion de la construction avec le tissu urbain et en particulier à l'angle de deux voies, sans être inférieur à 15 %. Cette disposition s'applique également aux espaces paysagers communs sans que ceux-ci représentent moins de 10 % du terrain d'assiette de l'opération.

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ILOTS ET IMMEUBLES FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-7

1) Les sols

Les traitements qualitatifs des sols des espaces extérieurs sont conçus en support et en accompagnement des architectures protégées qui les bordent.

Leur texture, leur matière, leurs couleurs, doivent établir un dialogue harmonieux entre les plans horizontaux des sols et les plans verticaux des façades.

Un calepin d'appareil est dessiné pour :

- assurer la continuité des espaces,
- évoquer les formes antérieures (alignements par exemple),
- intégrer le mobilier et les plantations,
- assimiler les accidents de surface en résolvant les variations géométriques du sol.

Les pavages anciens sont, dans toute la mesure du possible, conservés ou restaurés. Il en est de même de tous les accessoires anciens du paysage (bornes, etc).

Toute découverte de pavage, dallage, mosaïque, etc. ancien non répertoriée est immédiatement signalée aux services compétents d'archéologie et d'architecture qui décideront des mesures à adopter.

2) Les plantations

Le projet de plantations fera l'objet d'une étude globale. Une expression appropriée sera recherchée par la mise en place d'essences végétales choisies telles que :

- frênes, saules, noisetiers, églantiers, chênes, châtaigniers, en milieu rural,
- platanes, marronniers, tilleuls en milieu urbain.

Les perspectives d'entrée ou aux alentours des bâtiments protégés seront particulièrement soignées.

Les coupes à blanc (100 %) sont interdites. Elles ne sont autorisées qu'en vue du reboisement complet et justifié.

III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTISSEMENTS DONT LES REGLES ONT ETE MAINTENUES

Les constructions réalisées à l'intérieur des périmètres de lotissement dont les règles ont été maintenues, doivent respecter en outre les règles propres au lotissement.

**SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL –
ARTICLE UC 14**

ARTICLE - UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

(voir l'annexe documentaire)

a) Dispenses de COS

1) Le COS n'est pas applicable aux constructions, extensions ou aménagements des bâtiments publics ou privés remplissant une mission de service public, d'enseignement, culturels, culturels, sanitaires, sportifs, ni aux équipements publics d'infrastructure (château d'eau, pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, cabine électrique, central téléphonique, locaux de télécommunications, gazomètre, etc.)

2) Afin d'assurer une homogénéité avec la hauteur du bâti voisin et de respecter le gabarit de l'îlot, le COS n'est pas applicable :

- aux constructions, extensions, surélévations, reconstructions, si l'unité foncière est située à l'angle de deux voies (tel que précisé en annexe documentaire), a une superficie inférieure à 500 mètres carés et est riveraine des voies sur une longueur développée de 30 mètres maximum, angle (avec ou sans pan coupé) compris. Ces règles sont cumulatives.

- aux constructions dans les dents creuses (telles que précisées en annexe documentaire),
- aux constructions sur les unités foncières situées entre deux voies distantes de moins de 15 mètres,
- aux constructions sur les unités foncières de moins de 150 m².

b) Régime général

1) Le coefficient d'occupation du sol, tel que défini en annexe documentaire, est fixé à :

UCa : 2.5
UCb : 2.0
UCc : 1.5
UCd : 1.0

Toutefois le COS est fixé à **2,7 en zone UCa**, **2,2 en zone UCb**, **1,7 en zone UCc** et à **1,2 en zone UCd** pour les créations et extensions des établissements à caractère médical et social, ainsi que pour la création et (ou) l'extension des activités commerciales, artisanales ou de services lorsque la SHON de ces activités représente plus de 20 % de la SHON globale existante ou réalisée sur l'unité foncière correspondante.

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

2) Pour les unités foncières supportant déjà une habitation individuelle, il est accordé un droit de 25 m² au-delà de la surface hors œuvre nette existante lorsque le COS est déjà atteint ou dépassé, droit utilisable une seule fois et à partir d'un délai de cinq ans après la délivrance du permis de construire initial du bâtiment. Ce droit ne peut être utilisé que pour les créations de surfaces supplémentaires internes et les modifications de volume (exhaussement ou extension) destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et ne peut avoir pour effet d'augmenter le nombre de logements.

Chapitre IV

Dispositions applicables à la Zone UE

Dispositions générales

- Sont également applicables les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement.
- L'annexe documentaire complète le présent règlement.

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, de densité moyenne ou faible, à dominante d'habitat, pouvant comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales, des équipements publics, compatible avec un environnement urbain.

La zone UE comprend:

Les secteurs UEa sont des secteurs structurants de la Ville, hors des centres existants et de forte densité. Il s'agit des secteurs de la Caserne de Rocabay, de l'Avenue de la Marne et de la rue de Triquerville. Ils sont constitués principalement d'immeubles collectifs et disposent d'espaces libres privatifs.

Les secteurs UEc sont des secteurs d'habitat collectif de densité moyenne et qui disposent de vastes espaces libres ou verts (Quartier de la Découverte, Périmètre de Paramé....)

Les secteurs UEd sont des secteurs d'habitat semi- pavillonnaire et de petits collectifs de densité moyenne.

Les secteurs UEe sont des secteurs pavillonnaires permettant des petits collectifs compatibles avec les pavillons de densité moyenne.

Les secteurs UEf sont des secteurs de type pavillonnaire de faible densité.

- Des secteurs à protéger au titre de l'article L123-1-7 peuvent se superposer à ces zones.
- Des secteurs "Périmètre de lotissement" peuvent se superposer à ces zones.

RAPPELS

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

1. L'édification des clôtures, conformément aux articles L 441.1 et R 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers, conformément aux articles L 442.2 et R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions, conformément à l'article L 430.1 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 L 123.1.7 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 L 123.1.7 doit préalablement faire l'objet d'une déclaration au titre des installations et travaux divers, conformément à l'article L 442.2 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
Articles UE. 1 et UE.2

ARTICLE - UE.1 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.

I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE

Sont interdits :

- 1) Les types d'occupation ou d'utilisations du sol contraires au caractère de la zone tel que défini ci-dessus.
- 2) Les installations classées entraînant un périmètre de protection,
- 3) Les affouillements, exhaussements des sols, dépôt de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone. Les exhaussements et terrassements liés aux constructions doivent être explicitement prévus dans un permis de construire ou une déclaration de travaux.

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTISSEMENTS DONT LES REGLES ONT ETE MAINTENUES

Des règles plus contraignantes peuvent figurer dans les règlements des lotissements dont les règles ont été maintenues.

ARTICLE - UE.2 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après:

1. 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.
2. Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'activités, dès lors que leur nature, leur importance ou leur aspect soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage. Les établissements industriels ou commerciaux, les entrepôts, sous réserve que la gêne qu'ils apportent ou les mouvements de circulation qu'ils suscitent, restent compatibles avec le milieu environnant.
3. Les installations classées non visées à l'article UE 1, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
4. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre nonobstant les dispositions des articles 6 à 13 de la zone UE.

En outre:

5. Dans les lotissements dont les règles sont maintenues, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone UE sous réserve du respect des dispositions définies dans les documents "réglementaires" du lotissement considéré.

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS ET IMMEUBLES FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L 123.1.7

Sont autorisés:

- 1) Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123.1.7 dès lors qu'ils peuvent être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques culturelles ou historiques desdits bâtiments
- 2) Les travaux d'aménagement ou constructions nouvelles dans les îlots faisant l'objet d'une prescription au titre de l'article L 123.1.7 dès lors qu'ils peuvent être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques culturelles ou

historiques desdits îlots ou qu'ils ne portent pas atteinte à la perception générale de cet îlot ou qu'ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet îlot.

III –DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS GREVES D'UNE SERVITUDE D'ATTENTE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME (recodifié suite à l'ordonnance du 23 septembre 2015 (pour sa partie législative) et au décret du 28 décembre 2015 (pour sa partie réglementaire))

Sont autorisés (dans les périmètres d'attente délimités au plan de zonage) :

1. Les constructions ou les installations, dès lors que leur surface de plancher est inférieure ou égale à 20 m².
2. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension limitée des constructions existantes. En cas d'extension, la surface de plancher autorisée est limitée à 20 m².

Ces dispositions sont applicables dans un délai de 5 ans maximum suivant l'instauration du périmètre d'attente, dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement d'ensemble sur le(s) secteur(s) concerné(s).

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
Articles UE 3 à UE 13

**ARTICLE - UE 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES,
ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Conformément à l'article R. 421-15 du Code de l'Urbanisme, lorsque la délivrance du permis de construire a pour effet la création ou la modification d'un accès à une voie publique, l'autorité ou le service chargé de l'instruction de la demande consulte l'autorité ou le service gestionnaire de cette voie.

I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE

A) Accès

1) Définition

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.

2) Configuration

- a)** Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants:
- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction;
 - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...);
 - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
 - Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
 - Le stationnement existant sur la voie de desserte.
 - Le règlement de voirie de la Ville de Saint-Malo.
- b)** Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil relatif aux terrains enclavés(reproduit en annexe documentaire). L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.
- c)** Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères, etc. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R 111 - 4 du Code de l'Urbanisme, rappeler dans les dispositions générales du présent règlement.

B) Voies d'accès et de desserte

- 1) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.

Les dispositions techniques régissant le classement éventuel dans le domaine public communal sont fixées par le règlement de voirie de la Ville de Saint-Malo.

2) Le schéma de la voirie, partie intégrante des espaces extérieurs de toute opération, doit être structuré. Il présente, inclus dans l'unité foncière considérée, un ensemble de voies hiérarchisées dont le dimensionnement est adapté à la polyvalence des fonctions et usages à assurer. Aucune voie automobile nouvelle d'intérêt privé, ne doit avoir une emprise inférieure à 4 mètres. De même, aucune voie automobile nouvelle d'intérêt public, notamment en raison de ses fonctions urbaines, ne peut avoir une emprise inférieure à 7 mètres.

3) Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Lorsque l'impasse est située en limite du périmètre urbanisable, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

4) Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS ET IMMEUBLES FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L 123 1.7

Les voies publiques et privées faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123.1.7 ne peuvent faire l'objet d'aucun élargissement ou d'aucune modification sauf s'ils ne portent pas atteinte à la préservation des caractéristiques culturelles ou historiques des dits- îlots.

ARTICLE – UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Sur le réseau gravitaire, la pression varie de 4.5 bars à moins de 1 bar dans les secteurs dont l'altitude est supérieure à 30 m..

LES GARANTIES DE PRESSION

Dans les secteurs desservis par le réseau gravitaire, la collectivité pourra imposer des surpresseurs individuels si les appartements à desservir sont implantés à une altitude supérieure à 25 m NGF ou si la canalisation ne permet pas de satisfaire la demande de l'utilisateur. Le constructeur doit réaliser à sa charge l'installation de ce surpresseur.

LA DEFENSE INCENDIE

L'essentiel de cette défense est faite à partir du réseau d'eau potable lorsque celui-ci peut assurer un débit minimum de 60 m³/h sous 1 bar de pression résiduelle (Respect de la circulaire interministérielle du 10 décembre 1951 et de l'arrêté préfectoral du 13 septembre 2000).

Si le réseau est insuffisant, il peut être mis en place des réserves incendie d'une capacité minimale de 120 m³. Dans certains cas, la construction peut être à la charge du propriétaire du terrain où le risque est créé.

B) Assainissement

Les règles régissant les raccordements aux Eaux Usées et Eaux Pluviales devront être conformes aux :

- * Code de la Santé Publique (art.L1331-1 et suivants)
- * Règlement sanitaire départemental (articles 44 et 45)
- * Spécifications techniques concernant la conception et l'exécution des voies et réseaux urbains de la ville de Saint-Malo (CM du 08/12/2000).
- * Règlement d'assainissement de la Ville de Saint-Malo
- * Arrêté ministériel du 22/12/1994 (raccordements en séparatifs)
- * Schéma d'assainissement (CM 06/05/1991)
- * Périmètre d'agglomération (CM 07/11/1997)
- * Zonage d'assainissement (CM 04/11/2004)

Toutes les constructions dont les eaux usées sont domestiques ou assimilées doivent impérativement être raccordées, sans stagnation, au réseau d'assainissement collectif.

Le raccordement des immeubles d'habitation et assimilés aux égouts disposés pour recevoir les eaux usées domestiques est établi sous la voie publique, à laquelle ces immeubles ont accès directement ou par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage.

Sur l'ensemble du territoire communal, la séparation des eaux usées et des eaux pluviales au niveau de chaque parcelle, est obligatoire pour toutes les constructions neuves. De même, la mise en séparatif des constructions après restructuration des réseaux sous le domaine public ou privé est obligatoire.

Les habitants qui possèdent un plancher situé à un niveau inférieur aux voiries publiques ou privées devront mettre en place un dispositif les protégeant contre le reflux des eaux d'égout (eaux usées et/ou pluviales)

1) Eaux usées domestiques

Zone d'assainissement collectif située à l'intérieur du périmètre d'agglomération (CM 07/11/1997)

L'ensemble des constructions situées dans ce périmètre doit être raccordé selon les dispositions citées ci-avant.

2) Eaux usées non domestiques ou industrielles

Conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public des établissements déversant des eaux industrielles n'est pas obligatoire.

Toutefois, les eaux industrielles peuvent, sous condition, être autorisées par un Arrêté Municipal de Rejet (AMR) accompagné éventuellement d'une Convention Spéciale de Déversement (CSD).

3) Eaux pluviales

Contrairement aux eaux usées domestiques, il n'existe pas d'obligation générale de raccordement des constructions existantes ou futures aux réseaux publics traitant les eaux pluviales qu'ils soient unitaires ou séparatifs. Cela en vertu de l'article 641 du Code Civil qui prévoit que « tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fond ».

Dans tous les cas, les rejets devront satisfaire aux :

*Prescriptions des décrets n°93-742, n°93-743 du 23 mars 1993 et n°99-736 du 27 août 1999 issus de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

* L'article 9 de l'arrêté du 2 février 1998, cas des ICPE (Lorsque le ruissellement des eaux pluviales sur des toitures, aires de stockage, voies de circulation, aires de stationnement et autres surfaces imperméables est susceptible de présenter un risque particulier d'entraînement de pollution par lessivage des toitures, sols, aires de stockage, etc. ou si le milieu naturel est particulièrement sensible, un réseau de collecte des eaux pluviales est aménagé et raccordé à un (ou plusieurs) bassin (s) de confinement capable (s) de recueillir le premier flot des eaux pluviales.

* Les eaux ainsi collectées ne peuvent être rejetées au milieu récepteur qu'après contrôle de leur qualité et si besoin traitement approprié. Leur rejet est étalé dans le temps en tant que de besoin en vue de respecter les valeurs limites en concentration fixées par le présent arrêté.

Les Eaux Pluviales seront évacuées selon des prescriptions particulières liées à la situation de l'habitation et/ou de l'ouvrage à construire (surface, imperméabilisation, zone inondable...) et des contraintes d'infrastructure.

Les prescriptions pourront être:

- Infiltration à la parcelle
- Ecoulement superficiel
- Raccordement au fossé
- Raccordement au réseau pluvial art 22 de l'Arrêté Préfectoral du 22/12/94 (éventuellement après régulation et prétraitement selon les contraintes du réseau et du milieu).

Sont concernés par ce qui précède:

- Toutes les opérations dont la surface totale est supérieure à 1 500 m² dans le cas d'habitations collectives. (Voirie et parking compris)
- Tous les cas d'extension modifiant le régime des eaux : opérations augmentant la surface imperméabilisée existante de plus de 20%, parking et voirie compris, pour les opérations intéressant une surface imperméabilisée de plus de 1 500 m².
- Tous les parkings de plus de 100 emplacements.

Sur l'ensemble du territoire communal, le débit de fuite maximal est fixé à 2 litres par seconde et par hectare pour les opérations groupées de surfaces supérieures à 5 Ha. Pour les surfaces comprises entre 1500m² et 5Ha le débit est limité forfaitairement à 10 litres par seconde.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la parcelle, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4). Eaux de drainage

Les eaux de drainage ne doivent en aucun cas être raccordées aux réseaux publics d'eaux pluviales et à fortiori dans le réseau des eaux usées (art 22 de l'Arrêté Préfectoral du 22/12/94). En effet le système d'assainissement est prévu pour traiter les premiers flots pluviaux et la station d'épuration ne doit pas être surchargée de façon permanente par des eaux de drainage saturées en chlorures.

En conséquence les pétitionnaires devront veiller à mettre en œuvre, lorsque cela sera nécessaire, un couvage étanche dès que la construction est située sous la nappe.

C) Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc..) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour les opérations importantes. Eventuellement, les câbles peuvent être suspendus aux façades des immeubles. Ces prescriptions ne sont pas imposées en cas de simples poses ou renforcement de câbles électriques, téléphoniques ou de télédistribution en dehors de toute demande d'autorisation de lotir ou de construire.

Les travaux de renforcement de réseaux de distribution électrique existant peuvent être réalisés sur le même type de réseaux (aérien ou souterrain). Toutefois, selon l'importance des travaux de renforcement (remplacement des supports sur une distance assez importante) et si la continuité de la ligne le permet, les travaux de renforcement de lignes aériennes doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE - UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Non réglementée

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS (PARTIES GRISEES) FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L 123.1.7

En application de l'article L 123-1-12 et afin de préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée, les parcelles nouvelles créées après division ne pourront avoir de surface inférieure à 5 000 m².

III - DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTISSEMENTS DONT LES REGLES ONT ETE MAINTENUES

Les constructions réalisées à l'intérieur des périmètres de lotissement dont les règles ont été maintenues doivent respecter en outre les règles propres au lotissement.

ARTICLE - UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

1) Les règles d'implantation par rapport aux voies ne s'appliquent qu'aux constructions principales. Les constructions annexes, bow windows, balcons... peuvent être implantées différemment.

2) Les constructions doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 4 mètres, soit s'aligner sur les constructions existant sur l'unité foncière, soit s'aligner sur les constructions existant sur les unités foncières contiguës (voir schéma en annexe documentaire), soit être en retrait des constructions existantes sur les unités foncières contiguës.

Toutefois un recul de plus de 5 mètres ne pourra pas être imposé.

3) Les surplombs et saillies doivent respecter le règlement de voirie.

4) Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou avec une pente de 5 % maximum et une longueur de 4 mètres, sauf en cas d'impossibilité due à la topographie des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée (voir schéma en annexe documentaire)

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS ET IMMEUBLES FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L 123.1.7

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un "élément de patrimoine à protéger" doivent être implantées avec un retrait identique à celui observé par la construction de "l'élément de patrimoine à protéger" la plus proche ou par l'ensemble de l'élément de patrimoine à protéger" sauf si la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain et paysager environnant.

III - DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTISSEMENTS DONT LES REGLES ONT ETE MAINTENUES

Les constructions réalisées à l'intérieur des périmètres de lotissement dont les règles ont été maintenues doivent respecter en outre les règles propres au lotissement.

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

(voir les schémas en annexe documentaire)

I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

A) Pour les constructions nouvelles et reconstructions

1 – A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur à partir de l'alignement (ou, pour les voies privées, de la limite effective de la voie) ou de l'emplacement réservé d'infrastructure inscrit pour l'élargissement 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 des marges de recul sont portées au plan, la profondeur de 20 mètres est comptée à partir de la ligne de retrait des constructions imposée par la marge de recul.

Toutefois, et sous réserve de l'application du présent règlement, sont autorisées d'autres règles :

- **pour un projet d'ensemble.** Dans ce cas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent que par rapport aux limites séparatives externes de l'unité foncière
Pour les limites séparatives internes à l'unité foncière les règles d'implantation sont libres ou peuvent être définies par le projet d'ensemble
- Si le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire, il doit respecter par rapport à cette limite un recul d'au moins 3 mètres

2 – Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, d'une façon générale ainsi qu'à l'extérieur de la bande de 20 m de profondeur précédemment définie par rapport aux limites latérales, les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit avec un recul d'au moins 4 mètres de toutes les limites séparatives.

Toutefois, les annexes pourront déroger à cette règle et être implantées avec un recul de 1 mètre de toutes les limites séparatives, en cas de haie ou clôture existante nécessitant un entretien.

B) Pour les extensions à l'intérieur et à l'extérieur de la bande de 20 mètres de profondeur

Les extensions sont soumises aux dispositions des paragraphes 1 et 2, à l'exception des cas ci-après:

Les extensions de bâtiments implantés à moins de 3 ou 4 mètres de la limite séparative sont autorisées sans jouxter la limite séparative, tel que figuré en annexe documentaire:

- en prolongement du bâtiment existant dans le cas où celui-ci se situe à plus de 2 mètres de la limite séparative;
- à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative dans le cas où le bâtiment existant est à une distance de cette limite inférieure ou égale à 2 mètres.

3 – Par rapport aux limites de voies privées

1. Les règles d'implantation par rapport aux voies privées ne s'appliquent qu'aux constructions principales. Les constructions annexes peuvent être implantées en retrait.
2. Sur les unités foncières dont le front de rue non bâti est riverain d'une voie privée sur une longueur inférieure à 20 mètres, les constructions doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 4 mètres, soit être édifiées à la limite de la voie privée, soit s'aligner sur les constructions existantes sur l'unité foncière, soit s'aligner sur les constructions existantes sur les unités foncières contiguës (voir schéma en annexe documentaire).
3. Sur les unités foncières dont le front de rue non bâti est riverain d'une voie privée sur une longueur égale ou supérieure à 20 mètres, les constructions doivent, pour la façade entière ou un segment d'une longueur minimale de 4 mètres, soit être édifiées à la limite de la voie privée, soit être édifiées en retrait de la limite de la voie privée.
- Ce retrait volontaire peut varier en fonction de la composition architecturale sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant (voir schéma en annexe documentaire)
4. Les surplombs et saillies doivent respecter le règlement de la voirie
5. Pour les garages en sous-sol ou surélevés, individuels ou collectifs, il est imposé une aire de rétablissement en domaine privé, horizontale ou, avec une pente de 5% maximum et une longueur de 4 mètres, sauf en cas d'impossibilité due à la topographie des lieux, dans des conditions telles que la sécurité des passants soit préservée (voir schéma en annexe documentaire).

C) Pour les travaux sur les immeubles existants

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, le permis de construire ne peut être accordé que:

1) pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions.

2) pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS DONT LES REGLES ONT ETE MAINTENUES

Les constructions réalisées à l'intérieur des périmètres de lotissements dont les règles ont été maintenues doivent respecter en outre les règles propres au lotissement.

ARTICLE - UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

1) En cas de construction nouvelle, de reconstruction, d'extension, de changement de destination, de division de logement, ou de travaux d'ouverture de baies, les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne doivent pas être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal, tel que figuré en annexe documentaire.

2) 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.

3) Lors du permis collectif dans les "opérations groupées" de logements individuels, une distance de 4 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE - UE 9 – 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 hors œuvre brute.
- 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 UE

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

- 60% en Zone UEa
- 50% en Zone UE c
- 50% en Zone UEd
- 50% en Zone UEe
- 20% en Zone UEf

Toutefois, hors projet de construction neuve, la surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à 85% pour les unités foncières d'une superficie inférieure ou égale à 200 m².

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

III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS DONT LES REGLES ONT ETE MAINTENUES

Les constructions réalisées à l'intérieur des périmètres de lotissements dont les règles ont été maintenues doivent respecter en outre les règles propres au lotissement.

ARTICLE - UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

A) Hauteur relative

La différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment (y compris le brisis éventuel) et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points. Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme, et du retrait de la construction par rapport à l'alignement (ou à la marge de recul inscrite au plan) ou à la limite de la voie privée. Lorsque la voie automobile ou piétonnière est d'une largeur inférieure ou égale à 3 mètres, la hauteur relative maximale est fixée à 3 mètres.

Un dépassement égal au 1/10 de la largeur de la voie et au maximum d'1 mètre est admis lorsque la hauteur calculée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits. La même tolérance est admise pour les lucarnes, saillies et autres éléments de construction reconnus indispensables.

- Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 20 mètres de longueur.

- Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle du bâtiment bordant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 12 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements (ou des marges de recul inscrites au plan) ou des limites des voies privées.

- Lorsque la distance entre deux voies de largeur différente est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large.

- Les toitures, combles aménagés et étages en retrait doivent être compris dans un gabarit maximum d'une pente de 45° à partir des façades sur rue et arrière.

B) Hauteur des constructions par rapport aux limites parcellaires (voir les schémas en annexe documentaire)

1) A l'intérieur de la bande de 20 mètres de profondeur

A l'intérieur de la bande de 20 mètres de profondeur 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.

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.

Dans ce cas, la hauteur de la construction sera au maximum celle de la construction existante si celle-ci est supérieure à la règle définie ci-dessus.

2) A l'extérieur de la bande de 20 mètres de profondeur et en limite de fond de parcelle

A l'extérieur de la bande de 20 mètres de profondeur et en limite de fond de parcelle, la hauteur de tout bâtiment à construire 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, ou doivent satisfaire aux dispositions ci-après :

- A l'intérieur d'une bande de 4 mètres par rapport aux limites de fonds de parcelles ou par rapport aux limites latérales à l'extérieur de la bande des 20 mètres de profondeur, les constructions ne peuvent être autorisées que si leur hauteur n'excède pas 2.60 mètres au droit de la limite. Dans ce cas, leur hauteur doit être telle que tout point du bâtiment doit s'inscrire dans un volume à 45 ° à partir des façades réalisées en limite. Cette hauteur peut être majorée de 50 cm pour toutes les constructions s'inscrivant dans le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine (PPRSM).

- De plus, à l'intérieur de cette bande de 4 mètres, la hauteur des constructions n'excédera pas 4 mètres. Cette hauteur peut être majorée de 50 cm pour toutes les constructions s'inscrivant dans le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine (PPRSM). Des adaptations à la règle B-2) pourront être accordées pour des considérations d'ordre technique ou architecturale et notamment en cas de constructions mitoyennes existantes sur la propriété contiguë ne respectant cette règle ou pour la modification de constructions existantes sous réserve de ne pas engendrer de gêne excessive pour les propriétés riveraines. Dans ce cas, la hauteur autorisée sera au maximum celle de la construction existante si celle-ci dépasse la règle définie ci-dessus.

3) Opérations d'ensemble.

Des implantations autres que celles définies aux articles B.1 et B.2 ci-dessus seront possible lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots. Dans ce cas les règles B.1 et B.2 ne s'appliquent que par rapport aux limites externes de l'unité foncière.

Pour les limites parcellaires internes de l'opération d'ensemble, la hauteur doit respecter les dispositions des paragraphes A) et C) du présent règlement.

C) – Hauteur absolue

1) Définition

- **Hauteur maximale droite.** Il s'agit de la hauteur de tous les plans de façades qui se mesure:
 - à partir du **niveau du sol de la voie** à l'alignement à l'aplomb des constructions réalisées à l'alignement.
 - à partir du **terrain naturel** à l'aplomb de la construction pour les pignons, les façades arrières et façades principales lorsqu'elles ne sont pas à l'alignement.

Lorsque les voies ou les terrains sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 20 mètres de long et la côte de hauteur de chaque section, est prise au point médium de chacune d'elles.

- **Hauteur maximale de la construction**

Elle s'établit à 5 mètres au-dessus du plan horizontal déterminé par la hauteur maximale droite des façades sur voie défini au paragraphe C-2.

La construction s'inscrit dans un volume à 45° à partir des façades sur rue et arrière.

Le volume défini ci avant, n'inclut pas les lucarnes, les éléments permettant l'accroche sur une toiture contiguë, ni les saillies traditionnelles, ainsi que des éléments architecturaux.

Cette disposition ne s'applique pas aux murs pignons en façade sur voie ou sur façade arrière, dans la mesure où leur longueur ne dépasse pas 1/3 des façades. Cette disposition ne s'applique pas au mur pignons sur façades latérales.

2) Règles de hauteur maximale

Secteurs	UEa	UEc	UEd	UEe	UEf
hauteur maximale droite des façades	18 m	12 m	9 m	6m	6 m
hauteur maximale de la construction	23 m	17 m	14 m	11m	11 m

Pour des motifs d'architecture ou de composition urbaine, une variation de la hauteur maximale droite des façades et de la hauteur maximale de la construction peut être autorisée ou imposée dans la limite d'1 mètre pour:

- surélever une construction entre deux bâtiments existants,
- accoler une construction à un bâtiment existant dont la hauteur dépasse le maximum.

Pour permettre la mise en valeur d'un élément ou ensemble de bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.7. du Code de l'Urbanisme situé sur le terrain ou sur un terrain contigu, une hauteur moindre des façades et constructions peut être imposée, afin d'assurer une transition avec ledit élément ou ensemble.

Exceptions

a) Ne sont pas soumis à cette règle, les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (Château d'eau, pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, locaux et antennes de télécommunication).

b) Ne sont pas soumis à cette règle les équipements publics de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (tour de séchage des centres de secours, etc..).

c) Cette hauteur peut être dépassée pour la construction de cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants. Ce dépassement par rapport aux hauteurs réglementaires est limité à 3 mètres.

d) Cette hauteur peut être dépassée lorsqu'un motif d'urbanisme sérieux le rend nécessaire et si des exigences particulières d'insertion dans le site sont respectées, ou lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment. Ce dépassement par rapport aux hauteurs réglementaires est limité à 3 mètres.

e) Dans les secteurs UEd et UEc, pour les parcelles supérieures à 3000m², il sera autorisé que la moitié de l'emprise du programme ait une hauteur maximale droite supplémentaire de 3 mètres et une hauteur supplémentaire au faîtage de 3 mètres.

D) – Harmonie volumétrique

(voir schéma en annexe documentaire)

1) Lorsqu'un front bâti présente une hauteur de façade et une hauteur au faîtage homogène, toute construction nouvelle, extension ou modification du bâti existant doit être réalisée en respectant la continuité de l'égout de toiture et la hauteur au faîtage de ce front bâti.

2) Lorsqu'un front bâti sur une voie ou une section de voie présentent des hauteurs de façade et une hauteur maximale droite non homogènes, toute construction nouvelle, extension ou modification du bâti existant doit être réalisé soit en respectant la hauteur moyenne des bâtis immédiatement mitoyens, le long de la voie considérée, soit en respectant une différence de hauteur minimale ou maximale droite et une différence de hauteur minimale ou maximale de 3 mètres au faîtage par rapport à ces bâtis mitoyens.

- Par exception, lorsque le bâtiment contigu est un garage, la hauteur de référence est celle du bâti principal le plus proche, sur la propriété contiguë

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS ET IMMEUBLES FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L.123.1.7

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un "élément du patrimoine à protéger" doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec" l'élément du patrimoine à protéger".

La hauteur à l'égout des toitures d'un "élément de patrimoine architectural à protéger" ne peut être modifié

La hauteur au faîtage d'un "élément de patrimoine architectural à protéger" ne peut être modifié.

III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX BÂTIMENTS DONT LES REGLES ONT ETE MAINTENUES

Les constructions réalisées à l'intérieur des périmètres de lotissements dont les règles ont été maintenues doivent respecter en outre les règles propres au lotissement.

ARTICLE - UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DES ABORDS, PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

I - PRINCIPE GENERAL

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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 ((article R.111.21 du Code de l'Urbanisme).

II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

1) Volume des constructions

Les constructions seront caractérisées par l'inexistence de sous-sols surélevés par rapport au terrain naturel, sauf dispositions architecturales appropriées indiquées au permis de construire.

2) Choix des matériaux et traitements des façades

a) Choix des matériaux

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.), sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les matériaux de recouvrement (plaquettes, bardages, coffrages) ne peuvent être employés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité architecturale de l'immeuble et de son environnement.

A l'occasion du ravalement des façades de bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons et volets d'origine doivent être maintenus ou remplacés à l'identique. Pour ces bâtiments anciens, les revêtements doivent être enduits de type chaux grasse, talochés finement, frottassés ou feutrés.

Les enduits et peintures de ravalement et revêtement de ton « blanc pur » ne sont autorisés que pour de petites surfaces.

b) Traitement des façades

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade d'une longueur notablement supérieure à celle de façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Les façades doivent respecter dans toute la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions ci-dessus.

Les "opérations groupées" telles que définies en annexe documentaire, doivent se caractériser par une unité de composition.

c) Traitement des toitures

Le couverture 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 pour assurer la transition entre 2 volumes de toiture traditionnelle, pour assurer l'étanchéité des balcons et loggias, pour des bâtiments annexes et garages accolés à la construction principale ou à un mur de clôture dont ils n'excéderaient pas la hauteur. Ces toitures-terrasses y compris annexes ne devront pas représenter en projection verticale plus de 25 % de l'emprise au sol des constructions.

3) Traitement des éléments techniques et des constructions annexes

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux dispositions du paragraphe 2) ci-dessus.

Les antennes paraboliques doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur ou leur transparence s'intégrer à la construction principale. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives monumentales dans lesquels elles s'insèrent. Il est préféré une pose sur la souche de cheminée.

Les antennes relais de téléphonie mobile doivent être aussi peu visible que possible de la voie publique. Un traitement esthétique est réalisé afin de favoriser leur intégration au milieu environnant, par exemple un revêtement de peinture, un décor en trompe l'œil, une fausse cheminée, un faux arbre ou tout autre dispositif remplissant l'objectif.

Les bandes de plus de deux garages sur une même unité foncière ne doivent pas être visible de la voie, que leur édification soit simultanée ou successive.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

Les citernes à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent dans toute la mesure du possible être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles des voies publiques.

Les postes électriques et de gaz doivent présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes. Ils seront, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. A défaut, ils seront, soit construits sur un emplacement dissimulé aux regards, soit d'un modèle dont la hauteur hors sol ne peut excéder 1,50mètre.

4) Traitement des clôtures

Lorsqu'il est procédé à l'édification d'une clôture, les conditions suivantes doivent être respectées.

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit, de même que l'emploi de plaques de béton.

a) Traitement des clôtures en limite d'espace public et dans la profondeur du recul ou de retrait

Les clôtures, tant à l'alignement ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul ou du retrait volontaire, doivent être constituées:

- soit par des haies vives,
- soit par des grillages, des grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 25 % de vide et reposant ou non sur un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 1 mètre, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres,
- soit par un simple mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 1 mètre. Les portes de clôtures ne peuvent dépasser deux mètres de hauteur.

Les clôtures pleines ou supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent au caractère de la rue ou des clôtures avoisinantes, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

Les matériaux utilisés en soubassement jusqu'à une hauteur de 1 mètre tiennent compte en priorité de l'aspect des clôtures avoisinantes, afin de s'harmoniser avec elles, ainsi qu'avec la construction principale.

Pour les clôtures pleines supérieures à cette hauteur de 1 mètre, celles ci seront réalisées en moellons traditionnels (pierre locale).

b) Traitement des clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées au paragraphe a) ci-dessus, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'unité foncière, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou à la topographie du terrain.

En limite séparative, les clôtures s'harmonisent avec celles réalisées dans le cadre des opérations d'ensemble ou avec celles du secteur.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions (ex: dispositif pare ballon) ou pour des règles de sécurité particulières.

5) Traitement des aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par:

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement;
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou tout autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement;
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÎLOTS ET IMMEUBLES FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L.123.1.7

A) Élément bâti (immeuble)

Dans le cadre d'un "élément bâti à protéger" au titre de l'article L 123.1.7 à moins qu'il s'agisse de restituer une des composantes d'origine dudit élément:

1) Sont interdits:

a) Les modifications et suppressions:

- du rythme entre pleins et vides,
- des dimensions, formes et position des percements,
- de la hiérarchie des niveaux de la façades et de sa ponctuation par la modénature,
- des éléments en saillie ou en retrait.

b) La suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.

2) Les menuiseries ou ferronneries qui ne peuvent être restaurées doivent être remplacées dans le respect des dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries ou ferronneries d'origine ou de ceux existant à proximité sur des constructions de même type ou de même époque que ledit élément.

3) Les matériaux des façades, toiture et dispositifs en saillies visibles du domaine public doivent être identiques aux matériaux d'origine ou être de forme, d'aspect et de dimensions similaires à ceux du matériau d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle. Les travaux de ravalement de façade devront être effectués selon des techniques non agressives qui respectent l'aspect, les dimensions et les méthodes de mise en œuvre des matériaux d'origine.

4) Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liées à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture.

5) En cas d'impossibilité d'installation de volets battants, les volets roulants doivent :

- c) soit être intégrés au linteau intérieur dans le respect des proportions et de la composition d'origine de la menuiserie,
- d) soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

6) Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades de cet élément.

7) Le choix des couleurs des enduits et peintures doit:

- d) prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément,
- e) être en harmonie avec les façades contiguës,
- f) permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

8) Les extensions éventuelles de ce patrimoine sont réalisées avec les mêmes principes de composition architecturale et de matériaux.

B) Ilots faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123.1.7

Les propriétés, voies et espaces publics à protéger au titre de l'article L 123.1.7 peuvent faire l'objet d'extension du bâti existant, de constructions nouvelles, sous réserve des dispositions suivantes,

1) Implantations

- Les implantations devront se faire en cohérence avec l'environnement bâti protégé,
- La perspective des bâtiments existants et sa perception visuelle seront conservées depuis le domaine public et les axes de composition de la propriété.
- Les espaces d'agréments principaux qui constituent la propriété seront conservés

2) Parcellaire

- Tout projet de construction doit se faire sans entraîner un découpage du parcellaire primitif qui se traduirait par la constitution d'une parcelle nouvelle inférieure à 5 000 m².

3) Volumes et hauteurs

- Les volumes et hauteurs des bâtiments doivent rester en harmonie avec le bâti existant sur les propriétés et respecter le gabarit général de la construction ou du tissu environnant, de façon à créer une suite homogène de constructions.
 - La hauteur maximum au faîtage et à l'égout des surélévations seront voisines (+ ou - 0,66m) des bâtis environnants protégés.
- Tout projet de construction devra être présenté accompagné des élévations des bâtiments existants protégés de part ou d'autre.

4) Façades

Composition

La composition des façades s'inspirera des rythmes de la proportion des pleins et vides des constructions de référence repérées sur la propriété.

Les verticales domineront dans le rythme des façades.

Les pleins prédomineront sur les vides.

Les percements seront de proportions rectangulaires et verticales.

Lorsqu'une ouverture large est souhaitée, elle sera obtenue par deux baies jumelées.

La modénature de façades doit être la plus simple et la plus sobre possible.

Ravalement

L'unité d'aspect ou de matériaux sera toujours recherchée.

Les matériaux seront mis en œuvre selon leur propre spécificité, ce qui exclut toute forme d'imitation; tel que faux bois, fausse pierre etc..

Une surélévation en matériaux destinés à être enduits ne peut être admise que dans la mesure où l'ensemble du bâtiment peut être lui-même enduit.

Les enduits seront teintés dans la masse. Les peintures sur enduits sont proscrites.

La mise en couleur des façades sera clairement définie lors de la demande de permis de construire. Le projet sera étudié en harmonie avec les couleurs de l'environnement proche.

5) Percements

Ouvertures

Les rythmes, les proportions, l'ordonnement des percements s'inspireront dans leur composition des façades des immeubles protégés.

Les dimensions de références sont celles des percements existants, et pour des pièces de même nature.

Menuiserie

Les menuiseries seront réalisées en bois (ou matériaux présentant les mêmes qualités de mouluration et possibilités de teinte). Leur dessin doit rester simple.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit à l'intérieur ou intégré au linteau.

Les mises en peinture devront faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès des services compétents des administrations concernées qui ne donneront leur accord que sur présentation d'échantillons.

6) Couvertures

Les volumes de toitures et leurs pentes constituent des ensembles homogènes avec celles des immeubles protégés.

Des tolérances ponctuelles et adaptations de pentes peuvent être admises:

- pour des ouvrages annexes de moins de 20 m²
- pour des surfaces mineures de couverture (terrassons, lucarne) de moins de 10 m²

Matériau

Le matériau de couverture est l'ardoise de schiste naturel et éventuellement le zinc ou le cuivre pour les rampants inférieurs à 30°.

Les matériaux verriers sont autorisés pour vérandas et verrières.

Lucarnes et châssis de toit

Les lucarnes participent au rythme et à l'ordonnement des façades.

Elles prendront des proportions de lucarnes existantes pouvant servir de référence.

Les lucarnes à plusieurs ouvrants de fenêtres alignés, les chiens-assis, sont interdits.

ARTICLE - UE 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

(voir l'annexe documentaire)

I – DISPOSITIONS GENERALES

1) Conditions générales de réalisation

Même si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L 421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent règlement relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent (article L 421-3 alinéa 6 du Code de l'Urbanisme.)

Le stationnement et l'évolution des véhicules, correspondant aux normes et prescriptions du présent article, doivent être assurés en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément à l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, doivent être traités de manière à prendre en compte la priorité à la circulation en sécurité des piétons, quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

Au-dessus de 50 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être exigé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

Au-delà de 1 000m², les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Toute place en parking à usage collectif doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre.

Lorsqu'une aire de stationnement a été réalisée au titre des obligations du présent règlement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2) Tailles des places

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2.30 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

3) Accessibilité pour les personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756 et 99-757 et l'arrêté du 31 août 1999 (relatifs à l'accessibilité des stationnements aux handicapés et personnes à mobilité réduite).

II – NORMES

A) Constructions nouvelles, reconstructions (sauf sinistres) et transformations de surface brute en surface nette en matière de logement

1) Maisons individuelles

- deux places de stationnement par logement,
- aucune exigence de places pour les visiteurs.

2) Immeubles collectifs (sauf le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat) et chambres indépendantes.

- une place de stationnement par logement ou chambre créé.
- une place supplémentaire par tranche complète de 150 m² de SHON créée. Pour les opérations de 15 logements et plus, une place par tranche complète de 5 logements sera à l'usage exclusif des visiteurs et devra rester dans le patrimoine de la copropriété.

Au minimum, un emplacement par logement ou chambre indépendante doit être couvert.

3) Foyers résidences

Pour les foyers-résidences d'étudiants, de personnes âgées, d'handicapés, de jeunes travailleurs, pour les hôtels sociaux et résidences sociales hébergeant provisoirement des personnes ou familles en rupture temporaire de logement, il doit être créé au minimum :

- une place pour deux chambres, studios ou logements.

4) Logement social (logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat)

Par la seule application des articles L 421-3 alinéa 9, L 421-3 alinéa 10, R 111-4 alinéa 6 et R 111-4 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme :

a) Nonobstant toute disposition du PLU, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

b) L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette dans la limite d'un plafond de 50 % de la SHON existant avant le commencement des travaux.

La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.

5) Dispositions communes aux immeubles collectifs et foyers-résidences

Il doit être créé dans les immeubles collectifs de logements et foyers-résidences, un ou des locaux aménagés pour le stationnement des vélos des résidents, des visiteurs et du personnel, à raison de 1.50 m² par logement.

B) Constructions nouvelles, reconstructions (sauf sinistres) et transformations de surface brute en surface nette en matière d'activités

Il doit être créé pour tous les usages suivants, un ou des locaux aménagés pour le stationnement des deux-roues du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.

① Pour les activités industrielles et artisanales

Il doit être créé au minimum :

Une place de stationnement par tranche complète de 80 m² de la surface hors œuvre nette créée de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface hors œuvre si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 250 m². A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

② Pour les commerces, 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 :

a) Pour les constructions à usage de bureau

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

b) Pour les établissements commerciaux

▪ Commerces courants : pour les commerces d'au moins 100 m² de surface hors œuvre nette à usage commercial (vente et réserves) une place par tranche complète de 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette à usage commercial au-delà de 100 m². Pour un projet regroupant plusieurs cellules commerciales, cette règle s'applique à chacune des cellules commerciales individuellement.

Pour les commerces de plus de 300 m² de SHON à usage commercial, une zone de chargement, de déchargement, de manutention adaptée aux besoins de l'établissement doit être créée.

c) Cumulativement s'ajoutent, par la seule application de l'article L 421-3 alinéas 11, 12 et 13 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs suivants :

- Nonobstant toute disposition contraire du règlement du PLU, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

- Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

- Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

▪ Hôtels et restaurants

Une place de stationnement pour deux chambres plus une place par tranche complète de 150 m² de surface hors œuvre nette créée.

▪ Restaurants

Pour les restaurants d'au moins 100 m² de surface hors œuvre nette de salle de restaurant, une place de stationnement par tranche complète de 10 m² de salles de restaurant au-delà de 100 m² de SHON.

Une zone de dépose des clients et des marchandises doit être créée pour les hôtels de plus de 50 chambres.

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

③ Pour les entrepôts et remises

Des surfaces suffisantes doivent être créées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

④ 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, culturels, sanitaires, sportifs, 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.

C) Création de niveaux supplémentaires internes ou modification de volume (extension, surélévation)

1) En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume, les normes précitées ne sont exigées que pour les surfaces hors œuvre nettes nouvelles créées.

2) Toutefois sont dispensées de places :

a) pour l'habitat, les extensions et surélévations qui n'entraînent pas d'augmentation du nombre de logements.

b) pour les autres usages :

- la création de surface hors œuvre nette inférieure à 20 m².

D) Changements de destination (y compris l'augmentation du nombre de logements dans un bâtiment existant)

Il doit être créé selon la destination nouvelle, des places de stationnement dans les conditions suivantes, dans la mesure où ces places ne sont pas déjà existantes et conservées en nombre suffisant.

1) Pour le logement

a) Habitat individuel et collectif

Il doit être réalisé au minimum une place de stationnement par logement créé en plus.

b) Foyers-résidences

Pour les foyers-résidences d'étudiants, de personnes âgées, d'handicapés, de jeunes travailleurs, pour les hôtels sociaux et résidences sociales hébergeant provisoirement des personnes ou familles en rupture temporaire de logement, il doit être créé au minimum : une place pour deux chambres ou studios ou logements créés en plus.

2) Autres usages

Pour toute opération faisant l'objet d'un changement de destination de tout ou partie des locaux, le nombre de places exigées sera celui obtenu par l'application de la norme à l'état futur avec déduction de l'application de la norme à l'état initial.

E) Tous travaux

Tous travaux (augmentation de SHON, transformation de surface brute en surface nette, changement de destination), supprimant un stationnement doivent entraîner l'obligation de recréer un nombre de places équivalent, dans la mesure où du fait de cette suppression le nombre de places est inférieur à la norme exigible en cas de construction neuve.

III – MODES DE REALISATION

Pour l'ensemble du parc des véhicules des garages commerciaux et des sociétés de location, sont seuls applicables les modes de réalisation prévus aux paragraphes 1) et 2), afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

1) Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet, sauf en cas d'existence ou de décision de création de voie piétonnière.

2) A défaut, lorsque la création des places est techniquement impossible ou est interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres dont il justifie la pleine propriété.

3) A défaut des deux modalités précédentes, le pétitionnaire justifie :

a) de l'obtention d'une concession d'au moins quinze ans dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres,

b) ou de la réalisation des places dans un parc privé en cours de constitution dans un rayon de 300 mètres.

4) A défaut de toutes modalités précédentes, le pétitionnaire est tenu de verser à la ville une participation fixée par délibération du conseil municipal et réactualisée chaque année en fonction de l'indice INSEE du coût de la construction, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions prévues aux articles L 421-3 et R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Les distances des plantations par rapport aux limites séparatives relèvent de l'article 671 du Code Civil rappelé en annexe documentaire.

En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale avec une hauteur minimale de 2 mètres

1) Espaces libres de chaque unité foncière

Pour les constructions nouvelles, les espaces libres de toute construction, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétalisé et représenter 30 % au minimum de la surface de la parcelle. Les espaces libres devront se situer au niveau du sol naturel à plus ou moins 0,80 mètres.

Lorsque le mode principal défini par la surface hors œuvre nette est l'habitation, les surfaces végétalisées doivent couvrir au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière, avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.

Pour les autres modes d'occupation, les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces plantés dont le tiers au minimum en pleine terre, soit 10% de la superficie de l'unité foncière, en comportant des arbres ou arbustes avec une épaisseur minimale de 70 cm de terre végétale.

2) Espaces paysagers communs des opérations d'aménagement d'ensemble et aires de jeux

a) Traitement des espaces paysagers

Pour toute opération de construction (immeuble collectif, opération groupée, lotissement), d'au moins 10 logements sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 1 000 m² situé en zone UE, les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 10 % du terrain d'assiette de l'opération.

Ils doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

- soit être groupés d'un seul tenant, et dans la mesure du possible être visible des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et des passants :

- soit composer une trame verte :
- qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale de deux mètres,
- ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétonne douce traversant l'opération pour se raccorder sur les voies existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique ;

- soit utiliser les deux aménagements précédents en complément l'un de l'autre.

Les aires de stationnement en dalles ajourées ne comptent pas comme espace paysager commun.

b) Aires de jeux

Des aires de jeux perméables doivent être aménagées à raison de 5 m² par logement, en dehors ou à l'intérieur des espaces paysagers communs.

3) Sur les unités foncières inférieures à 100 m²

L'obligation de végétalisation ne s'applique pas pour les constructions sur les unités foncières de moins de 100 m².

4) Sur les unités foncières inférieures ou égales à 200 m²

Le pourcentage d'espaces libres visé à l'article 1 pourra être inférieur à 30 % pour permettre d'améliorer l'insertion de la construction avec le tissu urbain, sans être inférieur à 15 %.

Une obligation de végétalisation s'applique a minima pour 50% de ces espaces libres.

5) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés repérés au plan par l'indice EBC sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme rappelées en annexe documentaire.

6) Traitement des parkings et garages

Lors de la création de batteries de garages ou de parking au sol, il sera exigé un arbre pour 4 places de stationnement, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 20 à 25 cm mesurée à un mètre du sol, avec un cube de terre ou de matériaux approprié à la plantation de deux mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules.

7) Dispositions diverses

- Les espaces paysagers communs des lotissements et immeubles collectifs 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.
- Le pourcentage d'espaces libres visé à l'article 1 pourra être inférieur à 30 % pour permettre d'améliorer l'insertion de la construction avec le tissu urbain et en particulier à l'angle de deux voies, sans être inférieur à 15 %. Cette disposition s'applique également aux espaces paysagers communs sans que ceux-ci représentent moins de 10 % du terrain d'assiette de l'opération.

II – DISPOSITIONS RELATIVES AUX ILOTS ET IMMEUBLES FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-7

1) Les sols

Les traitements qualitatifs des sols des espaces extérieurs sont conçus en support et en accompagnement des architectures protégées qui les bordent.

Leur texture, leur matière, leurs couleurs, doivent établir un dialogue harmonieux entre les plans horizontaux des sols et les plans verticaux des façades.

Un calepin d'appareil est dessiné pour :

- assurer la continuité des espaces,
- évoquer les formes antérieures (alignements par exemple),
- intégrer le mobilier et les plantations,
- assimiler les accidents de surface en résolvant les variations géométriques du sol.

Les pavages anciens sont, dans toute la mesure du possible, conservés ou restaurés. Il en est de même de tous les accessoires anciens du paysage (bornes, etc).

Toute découverte de pavage, dallage, mosaïque, etc. ancien non répertoriée est immédiatement signalée aux services compétents d'archéologie et d'architecture qui décideront des mesures à adopter.

2) Les plantations

Le projet de plantations fera l'objet d'une étude globale. Une expression appropriée sera recherchée par la mise en place d'essences végétales choisies telles que :

- frênes, saules, noisetiers, églantiers, chênes, châtaigniers, en milieu rural,
- platanes, marronniers, tilleuls en milieu urbain.

Les perspectives d'entrée ou aux alentours des bâtiments protégés seront particulièrement soignées.

Les coupes à blanc (100 %) sont interdites. Elles ne sont autorisées qu'en vue du reboisement complet et justifié.

III – DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTISSEMENTS DONT LES REGLES ONT ETE MAINTENUES

Les constructions réalisées à l'intérieur des périmètres de lotissement dont les règles ont été maintenues, doivent respecter en outre les règles propres au lotissement.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL
Article UE 14

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

(voir l'annexe documentaire)

a) Dispenses de COS

1) Le COS n'est pas applicable aux constructions, extensions ou aménagements des bâtiments publics ou privés remplissant une mission de service public, d'enseignement, culturels, culturels, sanitaires, sportifs, ni aux équipements publics d'infrastructure (château d'eau, pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, cabine électrique, central téléphonique, locaux de télécommunications, gazomètre, etc.)

2) Afin d'assurer une homogénéité avec la hauteur du bâti voisin et de respecter le gabarit de l'îlot, le COS n'est pas applicable :

- aux constructions, extensions, surélévations, reconstructions, si l'unité foncière est située à l'angle de deux voies (tel que précisé en annexe documentaire), a une superficie inférieure à 500 mètres carrés et est riveraine des voies sur une longueur développée de 30 mètres maximum, angle (avec ou sans pan coupé) compris. Ces règles sont cumulatives.
- aux constructions dans les dents creuses (telles que précisées en annexe documentaire),
- aux constructions sur les unités foncières situées entre deux voies distantes de moins de 15 mètres,
- aux constructions sur les unités foncières de moins de 150 m².

b) Régime général

1) Le coefficient d'occupation du sol, tel que défini en annexe documentaire, est fixé à :

UEa : 1.5
UEc : 1.0
UEd : 0.6
UEe : 0.5
UEf : 0.2

Toutefois le COS est fixé à 1.7 en zone UEa et à 1.2 en zone UEc pour les créations et extensions des établissements à caractère médical et social, ainsi que pour la création et (ou) l'extension des activités commerciales, artisanales ou de services lorsque la SHON de ces activités représente plus de 20 % de la SHON globale existante ou réalisée sur l'unité foncière correspondante.

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

2) Pour les unités foncières supportant déjà une habitation individuelle, il est accordé un droit de 25 m² au-delà de la surface hors œuvre nette existante lorsque le COS est déjà atteint ou dépassé, droit utilisable une seule fois et à partir d'un délai de cinq ans après la délivrance du permis de construire initial du bâtiment. Ce droit ne peut être utilisé que pour les créations de surfaces supplémentaires internes et les modifications de volume (exhaussement ou extension) destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et ne peut avoir pour effet d'augmenter le nombre de logements.

O RIENTATIONS D' A MÉNAGEMENT ET DE P ROGRAMMATION

Pièce jointe n°10



3.1

**OAP SECTORIELLE N°3
MARVILLE**

Dossier
671 Q 1



PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération
portant arrêt du projet de PLU
du Conseil municipal du 9 décembre 2024

Cachet
Signature

VILLE DE
Saint-malo

3.1 OAP SECTORIELLE N°3 MARVILLE

CODE OAP	Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Vocation principale	Potentiel indicatif de production de logements
OAP-03	MARVILLE	19.6 ha	Mixte	400 logements

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

Le périmètre de projet est situé en cœur de ville, au Nord-Ouest de l'Hippodrome, véritable poumon vert du centre-ville et à l'Est du quartier de Rocabay. Le périmètre comprend la Gare avec son pôle d'échange multimodal, son parvis sur l'avenue Anita Conti et le faisceau des voies ferrées. Il est délimité, à l'Est par les rues d'Oran et de Bizerte, au Sud par l'Hippodrome et à l'Ouest par la Plaine des Sports.

Le périmètre de projet est traversé par un axe majeur : l'avenue de Marville, sur une emprise relativement large (18m), l'avenue comporte une chaussée de circulation à double sens, un alignement d'arbres, des trottoirs de part et d'autre, du stationnement bilatéral, des bandes cyclables bilatérales. Elle relie le carrefour de l'Hippodrome à la Gare. Le paysage urbain aux abords de l'avenue apparaît aujourd'hui peu lisible au regard des dimensions importantes de l'emprise publique encadrée par des maisons individuelles relativement basses (R+1+Comble), malgré leur implantation sur l'ancienne digue dominant les terrains de l'Hippodrome et de la Plaine des Sports. Le long du parvis de la Gare, le secteur est bordé par l'avenue Anita Conti, qui constitue un axe important reliant le sud de la ville et le port à la plage du Sillon et son quartier au Nord.

Des axes secondaires desservent également le périmètre de l'OAP :

- La rue de la Compagnie des Indes, relativement étroite, longe le nord de l'Hippodrome reliant le parking Paul Féval à l'avenue de Marville, et est utilisée comme itinéraire shunt à la rue Jean-Pierre de Triqueville.
- La rue d'Alger, prolongée par la rue d'Alsace,

parallèle à la rue de la Compagnie des Indes, au nord de cette dernière, est un axe de desserte locale ;

- Les rues de l'Anjou et du Poitou qui longent le sud du faisceau des voies ferrées et le nord du quartier Alsace-Poitou. Ces axes sont relativement étroits et ont uniquement une fonction de desserte du quartier Alsace-Poitou.

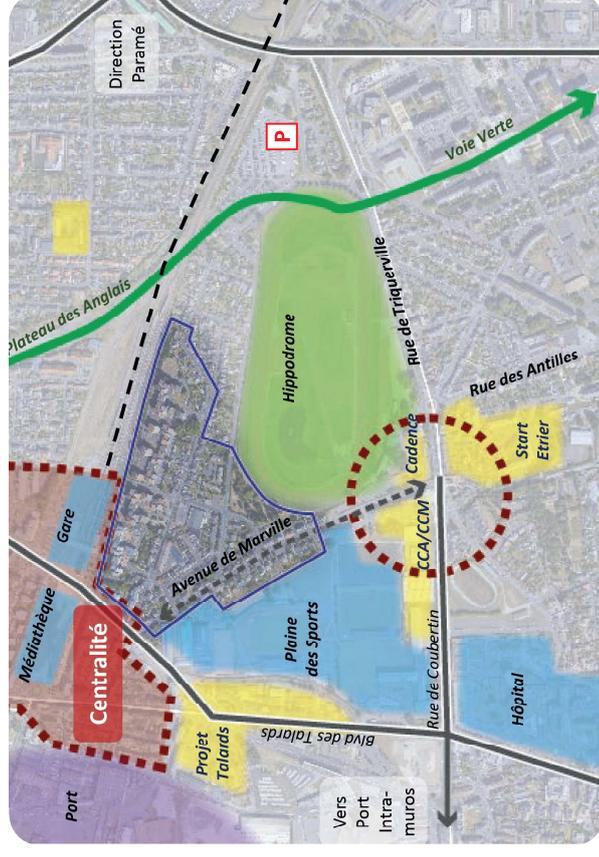
Le périmètre de l'OAP s'inscrit dans un secteur en pleine évolution. Plusieurs projets de renouvellement sont en cours ou viennent d'être achevés, à la fois au sein du périmètre ou en frange immédiate (Médiathèque, projet de renouvellement urbain NPNRU sur le quartier Alsace-Poitou au Nord, projet Talards à l'Ouest, le projet CCI et Chambre des Métiers et de l'Artisanat, projets Cadence Start et Etrier au croisement de la rue Jean-Pierre de Triqueville et de l'avenue de Marville, et plus anciennement le quartier de Rocabay à proximité de la Gare, ...)

Actuellement le Sud du secteur est occupé par un tissu pavillonnaire constitué principalement de maisons individuelles en rez-de-chaussée ou R+1+Comble, accolées ou non et implantées généralement en retrait sur rue.

Sur la partie Nord du secteur, se trouve le quartier d'Alsace-Poitou, composé d'immeubles collectifs allant du R+3 au R+7 et fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain (NPNRU). La partie Nord du périmètre de l'OAP comprend aussi la Gare et son projet d'évolution (évolution du bâtiment voyageur, requalification du pôle d'échange multimodal et des espaces publics de la Gare, création d'un parking silo et d'un programme immobilier à vocation tertiaire).

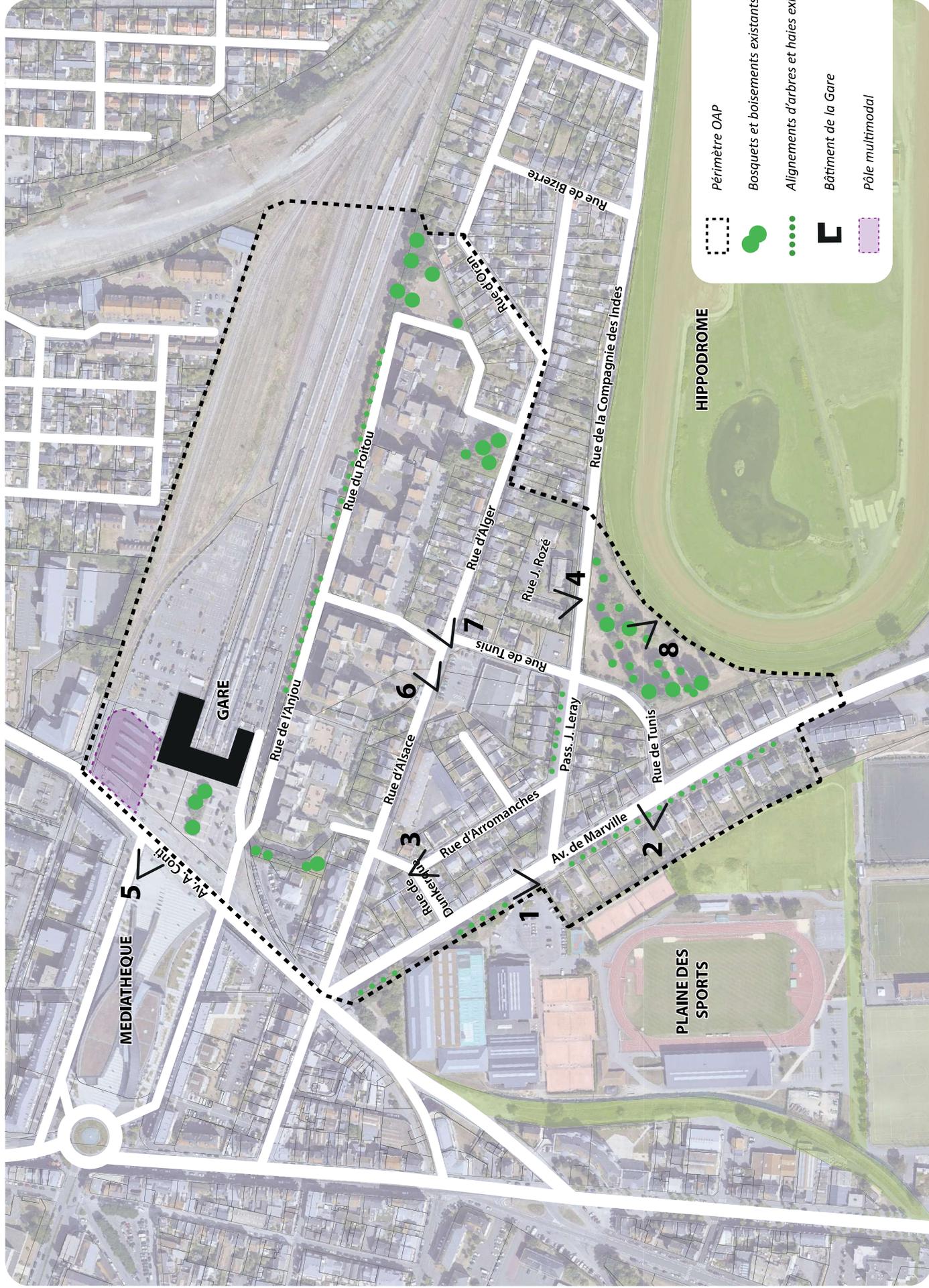
Les terrains bénéficient de la proximité immédiate de nombreux équipements de centralité autour de la Gare (médiathèque, lycées, ...). Ils profitent également d'un contact avec les espaces verts et les équipements de loisirs de la Plaine des Sports et du skate-park, et des futures liaisons douces prévues à travers l'emprise de l'Hippodrome, avec une ambition d'un projet d'espace de loisirs destiné aux Malouins.

Le secteur sud de la Gare est un maillon important en termes de mobilité entre d'une part le pôle Gare avec la gare SNCF et le pôle intermodal et d'autre part le parking relais Paul Féval d'une capacité de 800 places.



ENJEUX PRINCIPAUX :

- Organiser et accompagner la transformation urbaine en cours du secteur
- Gérer les interfaces entre espaces destinés à être densifiés et ceux à préserver
- Créer des articulations entre le secteur de projet et la diversité des pièces urbaines qui l'entourent
- Poursuivre l'aménagement du secteur Gare sur son secteur Sud, et aménager l'espace public pour améliorer le fonctionnement et l'animation sociale de l'axe
- Conforter les polarités commerciales existantes et permettre leur développement en rapport avec l'accueil de nouvelles populations
- Mailler et relier les espaces de nature publics
- Préserver les cœurs d'îlots verts et assurer une bonne intégration avec le tissu pavillonnaire environnant
- Equilibrer la typologie des logements à produire en lien avec les objectifs du PADD et assurer une complémentarité des programmes
- Permettre l'évolution du bâtiment voyageur de la Gare pour répondre aux besoins des utilisateurs et de l'intégration de nouvelles mobilités
- Requalifier le pôle d'échange multimodal et les espaces publics autour de la Gare
- Permettre le développement d'une offre de programmes immobiliers à vocation tertiaire autour de la Gare



-  Périmètre OAP
-  Bosquets et boisements existants
-  Alignements d'arbres et haies existants
-  Bâtiment de la Gare
-  Pôle multimodal



1

Vue depuis l'avenue de Marville en direction de la Gare



2

Constructions à préserver sur le carrefour rue de Tunis/Avenue de Marville



3

Tissu pavillonnaire rue d'Arromanches



4

Constructions rue Julienne Rozé



5

Parvis de la Gare et pôle d'échange multimodal



6

Vue sur le quartier Alsace-Poitou le long de la rue d'Alger



7

Tissu pavillonnaire rue d'Alger en cours de mutation



8

Espace vert au Nord de l'Hippodrome

6

7

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

AFFIRMER UNE LOGIQUE D'AXE

Une grande partie des opérations s'organisent autour de l'avenue de Marville en proposant des fronts bâtis rythmés, notamment par une alternance entre des alignements et des reculs possible à l'avenue de Marville afin de tenir et d'élargir l'espace public notamment pour pouvoir aménager des itinéraires doux, et de créer une diversité dans le paysage de l'axe. Les fronts bâtis doivent prévoir une variation des traitements de pieds d'immeubles et des interfaces avec l'espace public (bandes plantées, placettes, ...).

Le long de la rue d'Alsace, le projet prévoit l'aménagement d'un front bâti discontinu favorisant la couture avec le tissu pavillonnaire voisin.

Le projet prévoit aussi la mise en place de failles dans les volumes bâtis, afin de ne pas créer de façades bâties trop uniformes sur l'axe, en particulier :

- sur l'avenue de Marville pour rythmer le paysage et inciter à la réalisation de logements à doubles orientations ou traversants ;
 - sur la rue d'Arromanches, afin de limiter les vis-à-vis de part et d'autre de cette rue relativement étroite ;
 - sur la rue d'Alsace pour limiter la longueur des fronts bâtis en vis-à-vis du tissu pavillonnaire.
- Autour de la Gare, le long de l'avenue Anita Conti, le projet prévoit la requalification des espaces publics en particulier le parvis de la Gare et ses fonctions annexes (stationnements, continuités cyclables, dépose minute, pôle bus et multimodal, ...) en lien avec la création de programmes immobiliers à vocation d'accueil d'activités tertiaires.

Le projet prévoit aussi de marquer les croisements entre l'avenue de Marville et les principales voies avec un traitement qualitatif (de type plateau par exemple) servant à la fois pour sécuriser la circulation et pour créer un espace public appropriable pour les riverains et les piétons.

CRÉER UN MAILLAGE PAYSAGER

Les opérations devront prendre en compte les orientations figurant dans l'OAP Trame verte et bleue, mais aussi celles du plan de biodiversité et du plan de végétalisation de la Ville pour la conception et le traitement à la fois des espaces publics et des espaces privatifs.

Le projet prévoit la création de plusieurs espaces verts collectifs au sein des opérations d'urbanisation à réaliser, pouvant aussi servir de supports de mobilités douces et espaces de respiration au sein du quartier.

En effet, il est prévu la mise en réseau de l'ensemble des espaces verts et de loisirs allant de la Plaine des Sports au quartier Alsace-Poitou en passant par l'espace vert qui longe l'Hippodrome et la Gare en direction du plateau des Anglais.

L'opération prévoit de poursuivre les aménagements autour du skate-park, pour mieux ouvrir la Plaine des Sports sur l'avenue de Marville. Cet espace est prolongé sur la rive opposée de l'avenue de Marville, en longeant l'Hippodrome pour rejoindre l'espace vert situé au Nord de l'Hippodrome, puis au travers du tissu existant entre la rue de la Compagnie des Indes et la rue d'Alger en direction des différents espaces verts maillant le quartier Alsace-Poitou (square Albert Thomas, ...). Cette mise en réseau doit permettre de relier l'ensemble des espaces verts du secteur et de l'ouvrir sur la rue d'Oran mais aussi au niveau de la Gare, à l'extrémité Est du périmètre en direction du plateau des Anglais.

Ces espaces verts collectifs peuvent également être le support de gestion des eaux pluviales par la création d'un système de noues de faible profondeur et/ou de jardins de pluie : le vocabulaire technique des ouvrages de rétention (fossé et bassin à pente raide avec clobures) est à proscrire au profit d'une ambiance naturelle et foisonnante.

Les opérations prévoient de ménager certains coeurs d'îlots verts, notamment au contact avec de la séquence n°4 au contact des arrières de parcelles.

Les différents aménagements de l'opération sont l'occasion de maintenir la perspective vers l'ancien trait de côte au niveau de la montagne Saint-Joseph.

VARIER LES FORMES URBAINES ET ASSURER UNE BONNE INTÉGRATION DU PROJET AVEC LE TISSU EXISTANT

Une mixité des formes urbaines et architecturales est attendue.

La répartition de différentes formes urbaines et typologies programmatiques au sein de l'opération doit apporter du rythme et de la variété contribuant ainsi à la qualité des espaces publics.

Les projets doivent prendre en compte, à la fois le contexte du site et de ses environs, veiller à faire évoluer le tissu urbain sans être en rupture avec le tissu existant (construire en respectant et en préservant les caractéristiques de chaque quartier : volumes, hauteurs, emprises bâties, alignements, retraits, etc.) et préserver les différents éléments de patrimoine remarquable et paysager de la ville.

La composition des volumes bâtis doit permettre l'intégration des opérations par rapport au tissu pavillonnaire mais aussi par rapport aux immeubles d'habitat collectif environnants. Des failles et un épannelage des hauteurs permettent d'éviter une rupture d'échelle trop importante avec le tissu pavillonnaire (éviter « l'effet barre » des immeubles, gestion des ombres, orientations des ouvertures etc.). Ces ruptures du linéaire bâti permettent de donner à voir les coeurs d'îlots végétalisés des terrains.

Sur la Séquence n°1

Les constructions les plus denses et les plus hautes sont localisées au contact de l'avenue de Marville. Elles présentent une alternance de hauteur comprises entre le R+5+Sommet et le R+4+Sommet, en particulier :

- au niveau croisement avenue de Marville – rue d'Alsace ;
- aux abords de la salle omnisport (Plaine des Sports) ;
- sur la partie sud de l'avenue de Marville à proximité du skate-park.

Les hauteurs les plus importantes doivent participer à la lisibilité de l'espace sans pour autant créer un rapport « trop frontal » avec l'environnement proche, mais au contraire, permettre de gérer des transitions entre volumétries diverses, limiter les

vis-à-vis, permettre d'optimiser les orientations solaires des logements.

Sur la Séquence n°2

Sur le quartier Alsace-Poitou, un projet de démolition/requalification de la part d'Emeraude Habitation, est menée en coordination avec Saint-Malo Agglomération et la Ville de Saint-Malo. Certains bâtiments existants seront démolis, quant aux autres ils seront réhabilités.

A l'articulation entre le pôle Gare et le quartier Alsace-Poitou, il est envisagé la réalisation d'un îlot à vocation de services et d'activités avec une hauteur maximale en R+7+Sommet.

Sur la Séquence n°3

Le projet prévoit l'évolution du bâtiment voyageur de la Gare pour répondre à l'augmentation croissante d'usagers.

Le pôle multimodal est déplacé et une partie des faisceaux ferrés supprimée, permettant de dégager de l'espace afin de réaliser un programme immobilier à vocation de services, commerces et d'activités tertiaires dont la hauteur maximale est de R+3+Sommet.

Sur la Séquence n°4

Around de la centralité commerciale, dans le cœur du quartier la hauteur maximale est comprise entre du R+4+Sommet et du R+3+Sommet.

Pour assurer la bonne intégration de l'opération avec les différents tissus existants, il est prévu un épannelage des hauteurs des constructions en fonction du contexte urbain. Les hauteurs au contact de ce tissu pavillonnaire sont limitées à R+2+Sommet maximum voire même en R+1+Sommet au sein de l'îlot délimité par l'avenue de Marville, les rues de Dunkerque, Arromanches et le passage J. Leray, en prêtant une attention particulière aux orientations des ouvertures, à la gestion des ombres et à l'insertion architecturale, notamment en termes de hauteurs et d'implantation.

En rive Est de l'avenue de Marville, depuis le croisement avec la rue de Tunis, jusqu'au croisement avec la rue de Dunkerque et autour de la rue Julienne Rozé, le projet prévoit de conserver une partie du tissu existant et/ou de permettre une densification selon les caractéristiques urbaines existantes.

CONCEVOIR DES ESPACES PUBLICS POUR FAVORISER LA VIE SOCIALE

La qualité du projet d'aménagement repose sur la forme et le soin apportés aux espaces collectifs. La simplicité des tracés, la sobriété des aménagements et du mobilier, la qualité des matériaux utilisés, l'économie dans les gabarits proposés permettent de créer des espaces harmonieux et agréables pour tous les habitants. Les opérations doivent aussi permettre de développer une réelle vie de quartier et diversifier les usages.

Les opérations prévoient la création de larges espaces publics sous forme de parvis devant la salle omnisport (Plaine des Sports) ainsi qu'au croisement entre l'avenue de Marville et le rue de Tunis. Ces espaces permettent d'ouvrir la Plaine des Sports sur le quartier et de marquer un ralentissement des flux sur l'avenue de Marville, notamment pour permettre une traversée sécurisée pour les modes doux.

Le projet prévoit la requalification du parvis de la Gare en lien avec l'évolution du bâtiment d'accueil des voyageurs et le déplacement du pôle multimodal. De même, les espaces publics du quartier Alsace-Poitou seront reconfigurés afin de permettre l'ouverture du quartier, de favoriser les continuités douces et d'apporter une qualité urbaine et paysagère au sein du quartier. Ainsi, le futur espace public viendra unifier le secteur Gare et le secteur Alsace-Poitou.

Pour les secteurs devant comporter un programme mixte inscrit notamment en rez-de-chaussée des immeubles, le traitement des sols doit être cohérent et prolonger celui de l'espace public. L'aménagement doit être favorable à l'accueil du public, des piétons en particulier :

- au niveau du croisement avenue de Marville
- rue d'Alsace, en continuité de la polarité commerciale existante autour de la Gare ;
- autour des commerces existants au cœur de quartier (partie Est de l'îlot délimité par les rues d'Arromanches, Jean Leray, Tunis et Alsace) ;
- sur la rive Ouest de l'avenue de Marville, autour des parvis ;
- le parvis de la Gare, le long de l'avenue Anita Conti.

Le traitement des espaces libres, des clôtures ou des bâtiments situés au contact des rues, doit

être particulièrement soigné (harmonisation des clôtures, création d'un front bâti constitué, éviter les pignons aveugles...).

LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

L'urbanisation et le renouvellement urbain des tissus bâtis sur le périmètre de l'OAP s'appuient principalement sur l'avenue de Marville. Les différentes opérations participent à la constitution d'une nouvelle image de l'axe, en particulier à travers le traitement et l'aménagement des terrains au contact immédiat de l'espace public. De même le réaménagement du parvis de la Gare doit permettre la mise en valeur de cet espace central de la ville.

Les opérations doivent prendre en compte et prolonger les grands itinéraires de liaisons douces avec pour point de départ l'Hippodrome et la Gare. Au niveau de l'Hippodrome, ce maillage repose sur la mise en réseau des espaces verts et de loisirs. Ce projet s'inscrit dans l'ouverture de l'Hippodrome aux circulations douces, le plaçant au centre du réseau des cheminements doux de la ville. Au niveau de la Gare, le projet prévoit de développer le maillage des continuités douces (piétons et cycles) depuis la Gare, en direction du Nord et du Nord-Est (plateau des Anglais) mais surtout vers le Sud et l'Est à travers du quartier Alsace-Poitou en direction de l'Hippodrome et du parking Paul Feval.

Sur la « Séquence n°3 », le projet prévoit la réorganisation et le déplacement du pôle multimodal en particulier la Gare routière, actuellement localisée au Nord-Ouest de la Gare. Le projet prévoit son agrandissement et son déplacement au Nord-Est de la Gare sur les espaces laissés libres par les anciens faisceaux ferrés. La voie d'accès au pôle multimodal est prolongée afin de desservir le futur pôle.

Sur la « Séquence n°4 », le projet est aussi l'occasion de réaménager la rue de la Compagnie des Indes en un axe plus propice aux mobilités douces et participant à apaiser le trafic automobile (élargissement des trottoirs, réduction au minimum de l'emprise de la chaussée, ...).

En parallèle, plusieurs liaisons douces sont à aménager pour relier les différentes parties des opérations :

- Depuis la Plaine des Sports en direction de la rue de Tunis via le parvis ;
- Depuis l'impasse Bir Hakeim (qui reste en impasse pour la circulation automobile) permettant d'ouvrir l'îlot vers le quartier Alsace-Poitou au Nord.

Sur la « Séquence n°3 », le projet prévoit une réorganisation du stationnement autour de la Gare afin de répondre aux besoins croissants et de limiter le stationnement ventouse sur les rues situées à proximité. Le parking public situé au Nord-Est de la Gare est supprimé. Le parking situé au Sud de la Gare, servant aux agents de la SNCF et aux loueurs de véhicules est remplacé par un parking silo d'environ 300 places. En rez-de-chaussée, des activités de services et commerciales seront installées.

PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La Ville de Saint-Malo souhaite favoriser en cœur de ville une mixité fonctionnelle. Les programmes devront comporter, outre le logement, des commerces de proximité, des services, des équipements et de l'activité économique.

Les opérations doivent permettre la construction d'environ 400 logements sur le site selon une répartition équilibrée et diversifiée.

Dans les conditions prévues par le règlement les opérations de construction de logements devront contenir au minimum 20% de logements locatifs sociaux et 25% de logements en accession à prix maîtrisé.

Le programme de construction a pour objectif de favoriser l'accueil des familles, des actifs et les résidences principales. Chaque opération devra comporter à minima 35%, de T3 et 25% de T4/T5.

Afin de proposer des projets attractifs pour les usagers, les projets de construction devront garantir un confort d'usage, et notamment des espaces intérieurs : proposer des surfaces généreuses, veiller à l'ergonomie des pièces, maximiser la luminosité naturelle et éviter la mono-orientation, optimiser la disposition des « pièces en fonction des usages, possibilité d'une « pièce en plus » ou de locaux mutualisés, principe de réversibilité, etc.

Une réflexion minutieuse sur les aménagements extérieurs doit être menée. Ainsi, les espaces extérieurs devront d'une part permettre le développement de la biodiversité et valoriser les paysages, mais également disposer d'une réelle qualité d'usage afin de faciliter le lien social et l'appropriation par les usagers : jardins et vergers partagés, espaces d'activités de plein-air écoresponsables (aires de jeux, parcours de santé ou sportifs...), cheminements réservés aux piétons et/ou cycles (voies vertes, pistes cyclables...), etc.

Une partie des constructions a pour objectifs l'accueil d'activités à vocation tertiaire, de services et de commerces à la recherche d'une implantation sur le territoire de la ville de Saint-Malo, en particulier autour de la Gare (séquence n°3).

DESERTE PAR LES RÉSEAUX

RÉSEAU D'ADDUCTION D'EAU POTABLE

Les conditions d'équipement des terrains sont fixées par le règlement du PLU.

RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

Les conditions d'équipement des terrains sont fixées par le règlement du PLU et le schéma directeur d'assainissement.

ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les conditions d'équipement des terrains sont fixées par le règlement du PLU.

LE PHASAGE ET LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Les travaux du projet NPNRU Alsace-poitou devraient débuter en 2025, et s'achever en 2028. Les autres îlots pourront être ouverts à l'urbanisation dès l'approbation de la révision du PLU.

Temporalité : court à moyen terme pour les séquences 1 à 4 ; moyen terme pour la séquence 2 et moyen à long terme pour la séquence 3.