Dossier n°:
671 P48

ville de Saint-Malo

département d'Ille et Vilaine

32ème modification du **P.L.U**

Adaptations mineures du règlement

I-RAPPORT DE PRESENTATION

SAINT-MALO
D.A.U
Direction
Aménagement
et Urbanisme
18 chaussée Eric TABARLY
CS21826
35418 SAINT MALO cedex

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE 3

PARTIE 1 - OBJET DE LA MODIFICATION 4

I - ZONE UE: DÉROGATION POSSIBLE À LA RÈGLE RELATIVE AU COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL POUR LES PROJETS D'EXTENSION SUR LES UNITÉS FONCIÈRES INFÉRIEURES OU ÉGALES À 200 M² 5
II - ZONE UE: ASSOUPLISSEMENT DE LA RÈGLE RELATIVE AUX ESPACES LIBRES POUR LES PARCELLES INFÉRIEURES OU ÉGALES A 200 M² 6
III - ZONE UE : ASSOUPLISSEMENT DE LA RÈGLE RELATIVE A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ANNEXES EN LIMITES DE PROPRIÉTÉS 10
IV - ZONES UC ET UE : MODIFICATION DES RÈGLES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS EN FONDS DE PARCELLE ET PRISE EN COMPTE DES CONTRAINTES DU PPRSM 11
V - ZONE UPP : CRÉATION D'UNE SOUS-ZONE UPPc ET DÉFINITION DE RÈGLES DE HAUTEUR ADAPTÉES 15
VI - ZONE UA : ÉVOLUTION DES POSSIBILITÉS DE CONSTRUIRE 20
VII - ZONES UP ET UA : DÉROGATION A LA RÈGLE DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS POUR LES CHEMINÉES
VIII - ZONE UA : TRANSFORMATION DE LA ZONE UAc EN ZONE UAb SUR LE SECTEUR DE LA CUISINE CENTRALE MUNICIPALE 25
IX - BILAN DES MODIFICATIONS APPORTÉES 27

PARTIE 2 - CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE 28

I - PROCÉDURE 29
- I.1. Choix de la procédure d'évolution du PLU 29
- I.2. Évaluation environnementale non requise 30
- I.3. Organisation de l'enquête publique 31
- I.4. Approbation de la modification du PLU 31

II - CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE - HIÉRARCHIE DES NORMES 32

PRÉAMBULE

La présente modification a pour objet la réécriture de certaines dispositions réglementaires et la modification à la marge du règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur (approuvé par une délibération du 31 mars 2006).

La ville de Saint-Malo engage une procédure de modification de son document d'urbanisme afin d'apporter des adaptations mineures au règlement (graphique et littéral) du PLU en vigueur. Ces adaptations réglementaires doivent permettre au service ADS de répondre favorablement au cas par cas, à des projets ponctuels (extensions modérées, travaux de mise aux normes, ...) à l'initiative des particuliers et de certaines entreprises et ainsi participer à l'amélioration de la vie des habitants mais aussi à l'amélioration du process et la mise aux normes environnementales pour les entreprises.

Cette modification doit permettre une meilleure gestion du PLU au quotidien en attendant sa révision générale prescrite par une délibération en Conseil Municipal du 25 juin 2015. L'étape préalable au lancement de la révision générale du PLU a été de mener une réflexion d'envergure sur le développement de la ville pour les 20 prochaines années. Deux études ont été réalisées sur le territoire, une étude urbaine et une étude environnementale, afin d'écrire un nouveau Projet Urbain Stratégique (PUS) prenant en compte de manière transversale les différents enjeux du territoire. D'autres études thématiques sont actuellement en cours de manière à alimenter les différents volets du prochain PLU ainsi que la rédaction des pièces constitutives du document d'urbanisme.

Ainsi, il est proposé de :

- Autoriser une surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière à hauteur de 100% pour les parcelles inférieures ou égales à 200 m² situées en zone UE;
- Assouplir la règle relative aux espaces libres en zone UE ;
- Réécrire la règle d'implantation des constructions annexes en limite de propriété en zone UE ;
- Modifier les règles de fond de parcelle applicables dans les zones UC et UE, afin de prendre en compte les contraintes liées à l'application du Plan de Prévention du Risque de Submersion Marine (PPRSM) en cours d'approbation ;
- Créer une sous-zone UPPc et fixer des règles de hauteur adaptées permettant la construction du futur Musée d'Histoire Maritime ;
- Faire évoluer les possibilités de construire en zone UA en élargissant la capacité à déroger aux règles de hauteur pour améliorer le process ou la mise aux normes d'un établissement ;
- Permettre une dérogation à la règle de hauteur des constructions pour les cheminées en zones UP et UA ;
- Faire évoluer la zone UAc sur le secteur de la cuisine centrale municipale au profit de la zone UAb mitoyenne.

Toutes les adaptations réglementaires proposées sont détaillées dans le présent rapport de présentation relatif à la 32ème modification du PLU.

Conformément au code de l'urbanisme encadrant les évolutions du PLU, la ville de Saint-Malo entend lancer sa 32ème modification de son document d'urbanisme.

PARTIE 1

OBJET DE LA MODIFICATION

I - ZONE UE: DÉROGATION POSSIBLE À LA RÈGLE RELATIVE AU COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL POUR LES PROJETS D'EXTENSION SUR LES UNITÉS FONCIÈRES INFÉRIEURES OU ÉGALES À 200 M²

La rédaction actuelle de la règle relative au Coefficient d'Emprise au Sol (CES) en zone UE ne permet pas de projets d'extension portés par des particuliers propriétaires de petites parcelles. En effet, le service instructeur a déjà dû refuser des projets ponctuels mineurs qui ne posaient pourtant aucune difficulté particulière.

Il est donc proposé de permettre une dérogation au CES défini au sein du règlement du PLU pour autoriser, en zone UE, des projets ponctuels d'amélioration de l'habitat, d'extension modérée, ... sur les parcelles inférieures ou égales à 200 m², en autorisant un CES à 100%. Cette dérogation permettrait de gagner en flexibilité et de répondre favorablement à certains projets mineurs portés par des particuliers propriétaires de petites parcelles fortement contraintes.

EXTRAITS DU RÈGLEMENT DU PLU AVANT MODIFICATION

ZONE UE

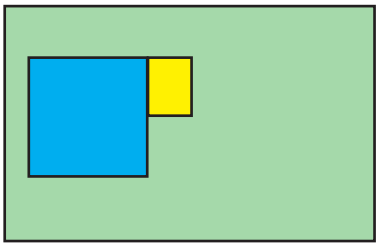
ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

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 UEc
- 50% en zone UEd
- 50% en zone UEe
- 20% en zone UEf

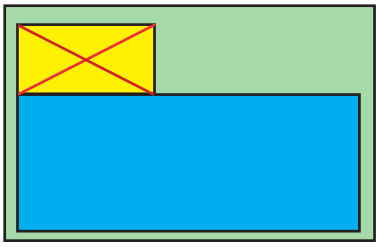
Les saillies traditionnelles et balcons peuvent s'inscrire hors de ces emprises.

Exemple projet d'extension en zone UEf - CES : 0,2



Maison existante de 100m² d'emprise au sol
Extension de 20m² autorisée avec un CES de 0,2

parcelle de 600m²



Maison existante de 100m² d'emprise au sol
Extension de 20m² non autorisée avec un CES de 0,2

parcelle de 200m²

EXTRAITS DU RÈGLEMENT DU PLU APRÈS MODIFICATION

ZONE UE

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

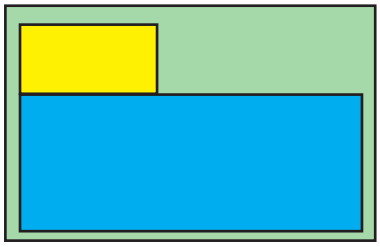
La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière est fixée à :

- 60% en zone UEa
- 50% en zone UEc
- 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 100% 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.

Exemple projet d'extension en zone UEf - CES : 0,2



Maison existante de 100m² d'emprise au sol
Extension de 20m² autorisée avec dérogation CES de 1 pour les parcelles inférieures ou égales à 200m²

parcelle de 200m²

II - ZONE UE: ASSOUPLISSEMENT DE LA RÈGLE RELATIVE AUX ESPACES LIBRES POUR LES PARCELLES INFÉRIEURES OU ÉGALES A 200 M²

Cette modification accompagne la règle qui autorise une surface maximale d'emprise au sol des constructions à 100% pour les unités foncières d'une superficie inférieure ou égale à 200 m².

En effet, pour gagner en flexibilité de manière effective pour les petites parcelles dont la construction s'avère contraignante avec la rédaction actuelle du règlement, il est nécessaire d'assouplir la règle relative aux espaces libres afin que celle-ci vienne pas en contradiction avec la réécriture de la règle relative à l'emprise au sol.

Cette adaptation mineure est proposée dans l'objectif précédemment mentionnée concernant l'autorisation de projets mineurs d'extension sur les parcelles inférieures ou égales à 200 m².

EXTRAIT DU RÈGLEMENT DU PLU
AVANT MODIFICATION

ZONE UE

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

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.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT DU PLU
APRÈS MODIFICATION

ZONE UE

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

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.

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) 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.

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'inser-

tion 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.

III - ZONE UE : ASSOUPLISSEMENT DE LA RÈGLE RELATIVE A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ANNEXES EN LIMITE DE PROPRIÉTÉ

Cette modification concerne l'implantation des constructions annexes du type abris de jardin, etc., par rapport aux limites séparatives. Il s'agit de laisser une distance entre l'implantation de la construction annexe et la limite du terrain voisin afin de permettre d'entretenir le fond de parcelle (clôture, haies arbustives, ...) et la structure concernée.

Il est proposé d'intégrer une dérogation à la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (implantation en limite ou à 4m) pour les annexes et lorsque les fonds de parcelles comportent une haie ou une clôture existante nécessitant un entretien. Cette dérogation peut permettre notamment de conserver une belle haie ornementale en fond de jardin.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT DU PLU
AVANT MODIFICATION

ZONE UE

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT DU PLU
APRÈS MODIFICATION

ZONE UE

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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.

IV - ZONES UC ET UE : MODIFICATION DES RÈGLES D'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS EN FOND DE PARCELLE ET PRISE EN COMPTE DES CONTRAINTES DU PPRSM

Les constructions s'implantant dans une zone soumise au Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine (PPRSM) sont contraintes par l'imposition d'une côte de premier plancher variable selon le niveau d'aléa de submersion. Une règle qui s'avère contraignante pour les constructions en limite de fond de parcelle qui sont réglementées à 2,60m de hauteur. Ainsi, il s'agit par cette modification de faire évoluer les possibilités de construire des constructions en limite de fond de parcelle dans les zones UC et UE auxquelles s'appliquent le PPRSM dont l'approbation est imminente.

EXTRAIT DU PPRSM (EN COURS D'APPROBATION)

CHAPITRE 2 – LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX COTES PLANCHERS

ARTICLE 2-1 : NIVEAUX DES COTES DE PLANCHERS EN ZONES R, RC, BD ET EN ZONE BLEUE B

En zones R, Rc, Bd et B, et à l'exception des locaux d'activités agricoles, forestières ou liées à la mer telles que nautisme, pêche, pisciculture, conchyliculture, aquaculture, ainsi que les activités industrialo-portuaires, les nouveaux bâtiments construits devront d'une part avoir autant que possible un premier plancher habitable hors d'eau et d'autre part avoir impérativement une zone refuge hors d'eau. Cela se traduit en termes de prescription par le fait que :

HABITATIONS NOUVELLES (OU RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE)

• la cote de premier plancher des locaux habitables devra être supérieure à la cote la plus petite entre la cote 2100 et la cote du terrain naturel majorée de 50 centimètres. Par ailleurs, la cote de premier plancher des garages attenants pourra être abaissée au niveau de la voirie de desserte la plus proche, si la topographie des lieux le justifie ;
• la cote de la zone refuge devra être supérieure à la cote 2100.

EXTENSIONS D'HABITATIONS PAR CRÉATION D'EMPRISE AU SOL

• la cote de premier plancher des locaux habitables devra être supérieure à la cote la plus petite entre la cote 2100 et la cote du terrain naturel majorée de 50 centimètres. Par ailleurs, la cote de premier plancher des garages attenants pourra être abaissée au niveau de la voirie de desserte la plus proche, si la topographie des lieux le justifie ;
• la cote des niveaux refuges ou zones refuges devra être supérieure à la cote 2100.

EXTENSIONS D'HABITATIONS PAR SURÉLÉVATION

• la cote des niveaux refuges ou zones refuges créés devra être supérieure à la cote 2100. S'il est démontré que la configuration du bâti existant ne le permet pas, cette cote pourra être ramenée jusqu'à la cote 2016.

CHANGEMENT D'AFFECTATION

• la cote des niveaux refuges ou zones refuges créés devra être supérieure à la cote 2100. S'il est démontré que la configuration du bâti existant ne le permet pas, cette cote pourra être ramenée jusqu'à la cote 2016.

AMÉNAGEMENT D'HABITATION DANS LES VOLUMES EXISTANTS

• la cote des niveaux refuges ou zones refuges créés devra être supérieure à la cote 2100. S'il est démontré que la configuration du bâti existant ne le permet pas, cette cote pourra être ramenée jusqu'à la cote 2016.

Locaux nouveaux ou extensions de locaux d'activités autres que agricoles, forestières ou exigeant la proximité immédiate de la mer telles que nautisme, pêche, pisciculture, conchyliculture, aquaculture ainsi que les activités industrialo-portuaires

• la cote de premier plancher devra être supérieure à la cote la plus petite entre la cote 2100 et la cote du terrain naturel majorée de 50 centimètres. La cote de premier plancher des nouveaux garages attenants pourra être abaissée au niveau de la voirie de desserte la plus proche si la topographie des lieux le justifie ;
• la cote des zones refuges créées devra être supérieure à la cote 2100.

Plan de Prévention des Risques Littoraux de Saint-Malo - Règlement Locaux nouveaux ou extensions de locaux d'activités agricoles, forestières ou exigeant la proximité immédiate de la mer telles que nautisme, pêche, pisciculture, conchyliculture, aquaculture, ainsi que les activités industrialo-portuaires, lorsqu'ils comprennent des emplacements de travail posté

• la cote de premier plancher devra être supérieure à la cote la plus petite entre la cote 2100 et la cote du terrain naturel majorée de 50 centimètres. La cote de premier plancher des nouveaux garages attenants pourra être abaissée au niveau de la voirie de desserte la plus proche si la topographie des lieux le justifie ;
• la cote des zones refuges créées devra être supérieure à la cote 2100.

ÉQUIPEMENTS, OUVRAGES ET LEURS LOCAUX TECHNIQUES

• la cote de premier plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement des ouvrages et autres équipements autorisés devra être supérieure à la cote la plus petite entre la cote 2100 et la cote du terrain naturel majorée de 50 centimètres.

ARTICLE 2-2 : NIVEAUX DES COTES DE PLANCHERS EN ZONE B

En zone bleue b, et à l'exception des locaux d'activités agricoles, forestières ou liées à la mer, les nouvelles constructions devront avoir, sauf exception, un premier plancher hors d'eau, ce qui implique que :

• les cotes de premier plancher habitable des nouvelles constructions (habitations, locaux d'activités, locaux techniques) devront être au moins égales à la cote 2100. La cote de premier plancher du nouveau garage attenant pourra toutefois être abaissée au niveau de la voirie de desserte la plus proche si la topographie des lieux le justifie ;
• les cotes de premier plancher des extensions (habitations, locaux d'activités, locaux techniques) devront être au moins égales à la cote 2100 ;
• dans le cas de création de vérandas, la cote de plancher de ces dernières pourra être abaissée au niveau du plancher des habitations attenantes. A l'exception des portes, les nouvelles vérandas devront alors comporter une allège (définition dans glossaire) pleine maçonnée dont la hauteur sera au moins égale à la cote 2100 ;
• dans le cas de création de nouveaux garages attenants, le premier plancher de ces derniers pourra être abaissé au niveau de la voirie de desserte la plus proche si la topographie des lieux le justifie.

EXTRAITS DU RÈGLEMENT DU PLU AVANT MODIFICATION

ZONES UC ET UE

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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''.
- De plus, à l'intérieur de cette bande de 4 mètres, la hauteur des constructions n'excédera pas 4 mètres. 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.

EXTRAITS DU RÈGLEMENT DU PLU APRÈS MODIFICATION

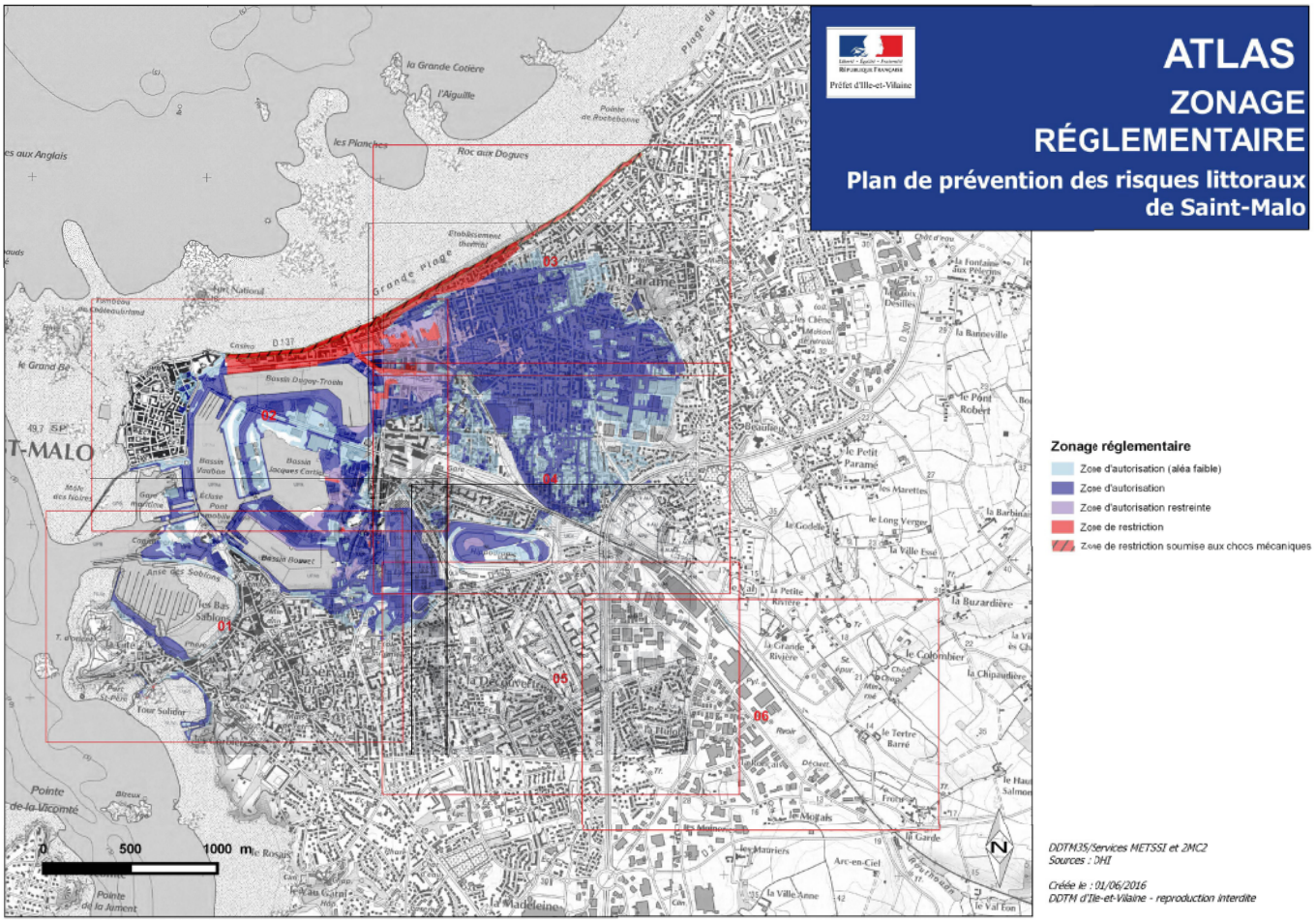
ZONES UC ET UE

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

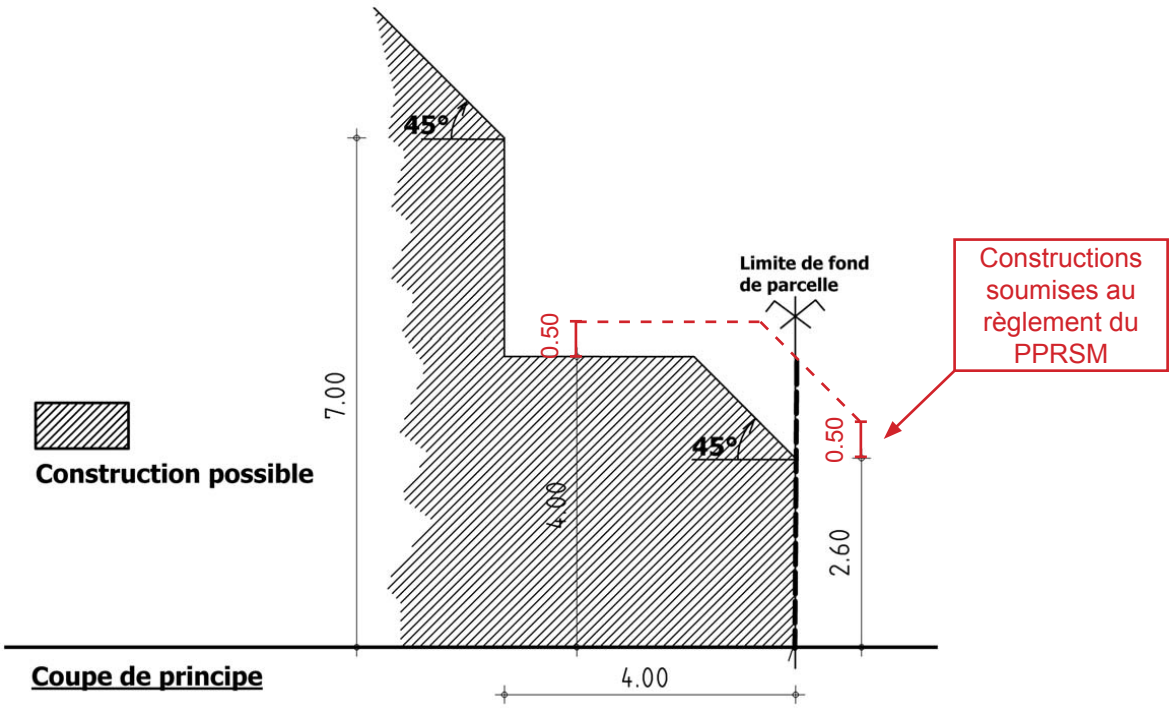
A l'extérieur de la bande de 20 mètres de profondeur et en limite de fond de parcelle, la hauteur de tout bâtiment à construire doit être telle que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche des limites parcellaires soit au moins égale à la différence d'altitude 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.



Zonage du PLU superposé du règlement du PPRSM
Source : DAU - Ville de Saint-Malo et DDTM

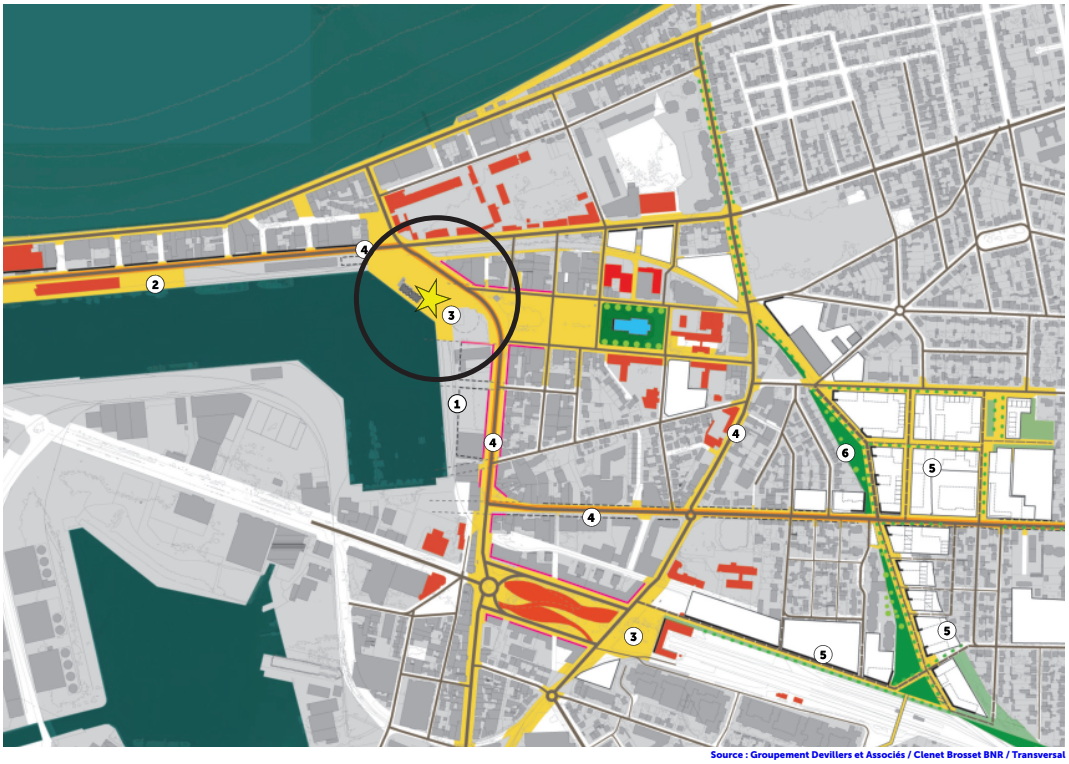
4)Synthèse des Règles de fond de Parcelle



Règlement du PLU - Annexe documentaire
Source : DAU - Ville de Saint-Malo

V - ZONE UPP : CRÉATION D'UNE SOUS-ZONE UPPc ET DÉFINITION DE RÈGLES DE HAUTEUR ADAPTÉES

Aujourd'hui implanté dans le Grand Donjon Intra-Muros, le musée d'Histoire Maritime de Saint-Malo ne répond plus aux normes d'accessibilité et de sécurité. Ainsi, la Ville souhaite la mutation de ce musée sur le secteur des silos, d'une superficie d'environ 3 000 m², localisé sur la frange Est du bassin Duguay-Trouin, entre le quartier Rocabey et Intra-Muros, au croisement du quai Duguay-Trouin et du boulevard de la République.



Extrait «Saint-Malo 2030» - Source: Ville de Saint-Malo

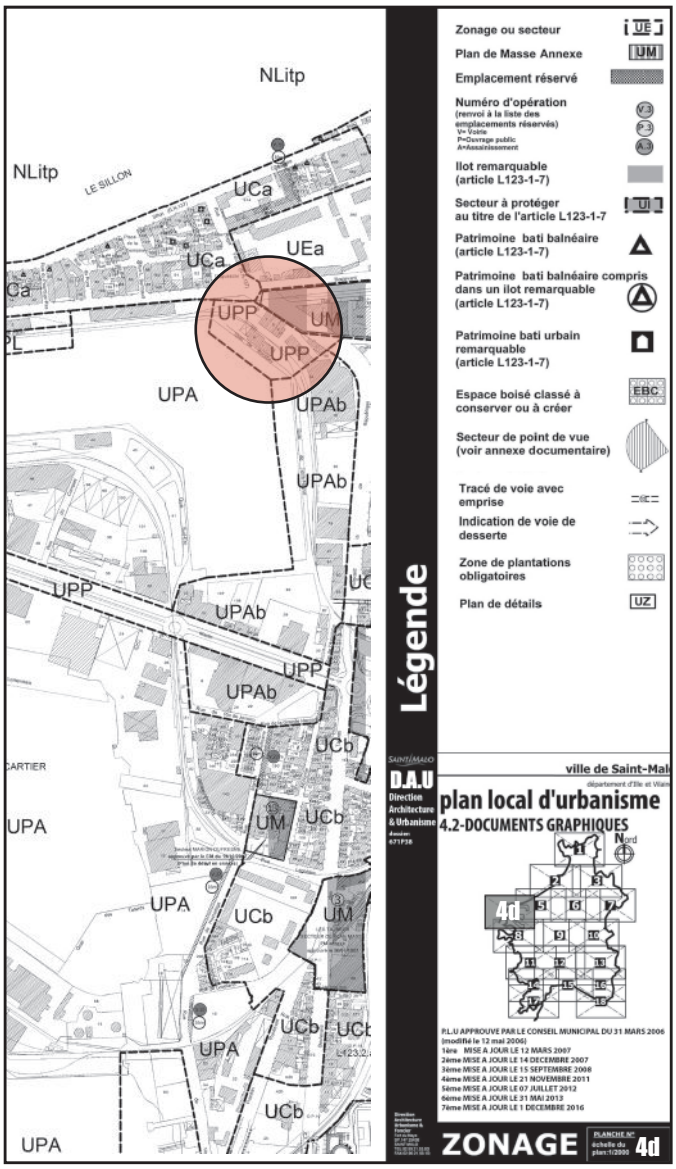
Le projet de construction du musée s'articule autour des grands principes suivants:
- offrir un lieu de transmission de l'histoire, vivant et accueillant, à destination de tous les publics ;
- la création d'un véritable lieu urbain offrant un pendant à l'Intra-Muros et renforçant la polarité Rocabey-Gare ;
- le développement d'un parcours muséographique en connexion directe avec son environnement urbain et paysager ;
- la proposition de lieux de convivialité à haute valeur ajoutée.

Ce positionnement urbain charnière sur l'emprise des silos constitue une opportunité unique de consolider le travail d'intégration urbaine du port, de reconquête des franges portuaires et de développement de la polarité fédératrice de Rocabey-Gare qui connaît une forte mutation depuis plusieurs années, notamment grâce aux opérations de renouvellement urbain qui se succèdent mais aussi à l'implantation d'équipements d'intérêt général d'envergure comme le pôle culturel de la Grande Passerelle. La ville de Saint-Malo a pour objectif de renforcer son offre culturelle et d'offrir des équipements publics de qualité à sa population ainsi qu'aux visiteurs de passage, des équipements cohérents à l'échelle d'un bassin de vie de 100 000 habitants.

L'engagement du projet de création du Musé d'Histoire Maritime avec lancement du concours de maîtrise d'oeuvre a été approuvé en Conseil municipal du 2 février 2017. Le programme détaillé du futur musée a été validé par une délibération en Conseil municipal du 18 mai 2017 qui modifie également certaines dispositions relatives à l'organisation du concours.

Le programme vise à édifier un bâtiment repère manifeste dans le grand paysage urbain et portuaire malouin. La volonté de la ville de Saint-Malo est de faire du nouveau Musée d'Histoire Maritime une silhouette unique et identifiée, une sorte de nouvelle vigie offrant une vue élargie sur le port et son activité.

SAINT-MALO D.A.U Direction Aménagement et Urbanisme
18 chaussée Eric TABARLY
CS21826



Plan de zonage - extrait PLU en vigueur
Avant modification
Source: DAU - Ville de Saint-Malo

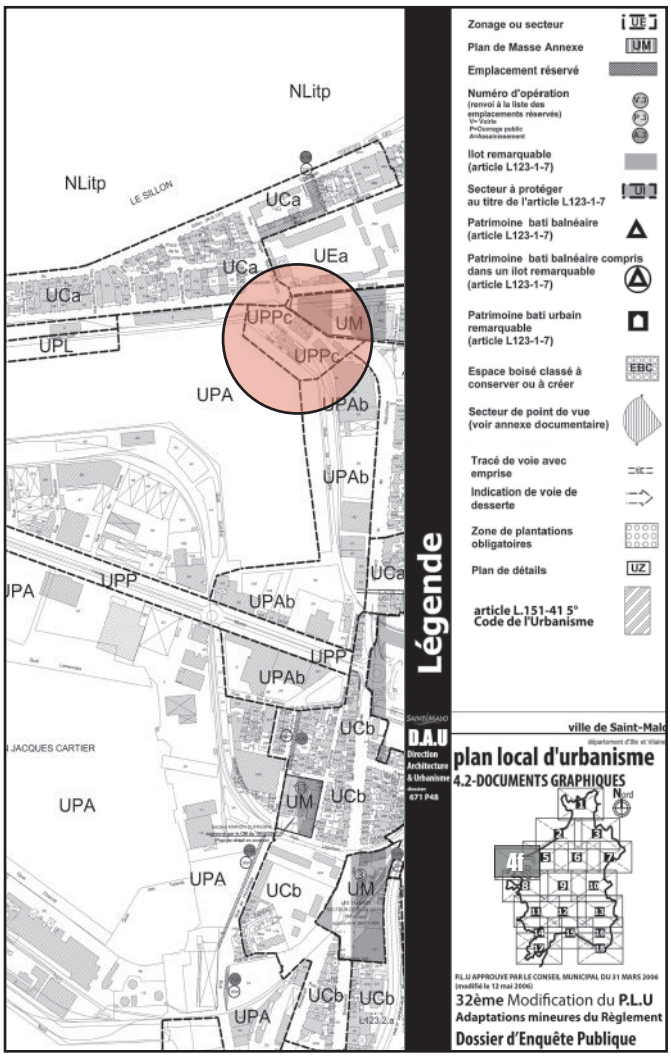
Les règles relatives à la zone UPP seront reprises en zone UPPc mais il est proposé de fixer des règles spécifiques de hauteur à l'intérieur de ce nouveau sous-secteur, adaptées au projet du musée.

Les silos actuels disposent d'une hauteur de 35m, c'est pourquoi il est proposé de fixer une hauteur maximale des constructions à 35m en zone UPPc de manière à pouvoir construire un bâtiment présentant une hauteur supérieure à 15m (règle actuelle) mais s'intégrant dans le gabarit actuel des silos, jusqu'à 35m.

L'emprise concernée par la modification est classée en zone urbaine UP au règlement du PLU de 2006, correspondant au domaine public maritime dont l'usage est associé aux différentes fonctions et activités liées au Port. La sous-zone UPP lui est attribuée, correspondant aux zones d'équipements publics (voirie et équipements).

Aujourd'hui, le règlement est favorable à l'implantation du musée mais limite la hauteur maximale constructible à 15m. Cette hauteur s'avère insuffisante pour mettre en oeuvre les orientations programmatiques détaillées ci-dessus.

Par la présente modification, il est proposé de faire évoluer le règlement graphique en créant un sous-secteur UPPc (adaptée à l'implantation d'équipements culturels) correspondant à l'emprise sur laquelle sera implanté le futur musée.



Plan de zonage - extrait PLU
Après modification
Source: DAU - Ville de Saint-Malo

SAINT-MALO
D.A.U
Direction Aménagement et Urbanisme
18 chaussée Eric TABARLY
CS21826

EXTRAIT DU RÈGLEMENT DU PLU AVANT MODIFICATION

ZONE UP

ARTICLE 2 - TYPE D'OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1) Sont autorisées les extensions et les améliorations apportées au confort et à la solidarité des constructions à usage d'habitations existantes.
2) La reconstruction à l'identique après sinistre d'une habitation sur la même unité foncière, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiées, dans la mesure où elle n'augmente pas le nombre de logements.
3) Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment (autre qu'à usage d'habitation) détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
4) Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :
- soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
- soit une habitation dans la limite de 170 m² de surface hors oeuvre nette.
5) Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve du respect de la législation en vigueur, rappelées en annexe documentaire.
6) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les extensions et améliorations de ceux existants en zone UPA, UPB, UPL et UPP.
7) Les constructions et installations correspondant à des activités de loisirs ou sportives compatibles avec le caractère des zones UPP et UPL.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT DU PLU APRÈS MODIFICATION

ZONE UP

ARTICLE 2 - TYPE D'OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1) Sont autorisées les extensions et les améliorations apportées au confort et à la solidarité des constructions à usage d'habitations existantes.
2) La reconstruction à l'identique après sinistre d'une habitation sur la même unité foncière, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiées, dans la mesure où elle n'augmente pas le nombre de logements.
3) Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment (autre qu'à usage d'habitation) détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
4) Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations existantes ou autorisées par le présent règlement, est admis sur l'unité foncière :
- soit un local de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante,
- soit une habitation dans la limite de 170 m² de surface hors oeuvre nette.
5) Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve du respect de la législation en vigueur, rappelées en annexe documentaire.
6) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les extensions et améliorations de ceux existants en zone UPA, UPB, UPL et UPP.
7) Les constructions et installations correspondant à des activités de loisirs, sportives ou culturelles compatibles avec le caractère des zones UPP et UPL.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT DU PLU
AVANT MODIFICATION

ZONE UP

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Secteurs	UPA	UPAa	UPAb	UPB	UPL	UPP
hauteur maximale droite des façades	18 m	0 m	15 m	7 m	9,5 m	15 m
hauteur maximale de la construction	18 m	0 m	15 m	7 m	9,5 m	15 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 limité d'1 mètre pour :
- surélever une construction entre deux bâtiments existants,
- accoler une construction à un bâtiment existant dont la hauteur dépasse le maximum.

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 sera de 3 mètres maximum.
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 de l'activité.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT DU PLU
APRÈS MODIFICATION

ZONE UP

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Secteurs	UPA	UPAa	UPAb	UPB	UPL	UPP	UPPc
hauteur maximale droite des façades	18 m	0 m	15 m	7 m	9,5 m	15 m	35 m
hauteur maximale de la construction	18 m	0 m	15 m	7 m	9,5 m	15 m	35 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 limité d'1 mètre pour :
- surélever une construction entre deux bâtiments existants,
- accoler une construction à un bâtiment existant dont la hauteur dépasse le maximum.

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 sera de 3 mètres maximum.
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 de l'activité.

VI - ZONE UA : ÉVOLUTION DES POSSIBILITÉS DE CONSTRUIRE

La zone UA est subdivisée en sous-secteurs. Il s'agit pour les secteurs UAa, UAb et UAc, d'une zone économique dont la vocation industrielle doit être maintenue. Il convient d'y favoriser la mixité d'activités économiques pour l'implantation de commerces, de services nécessaires à la zone, et d'activités industrielles ou artisanales compatibles avec les activités déjà présentes sur la zone. Pour la zone UAd, il s'agit de la zone du parc technopolitain de Blanche Roche associant activités économiques et recherches scientifiques. Enfin, pour la zone UAe, il s'agit d'une zone économique associant des établissements tertiaires à des plateformes logistiques et des industries non polluantes.

Les hauteurs des constructions autorisées en zone UA varient entre 13m maximum et 15m maximum, selon les sous-secteurs. Une dérogation de dépassement de 3m est prévue «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 de l'activité».

Le seuil réglementaire est déjà atteint par nombre de bâtiments industriels existants qui ne peuvent réaliser de travaux d'extension et/ou de mise aux normes. Il est donc proposé d'augmenter, en zone UA, la hauteur maximale de dérogation à 10m pour répondre, de manière ponctuelle et au cas par cas, à ces impératifs participant à l'amélioration du process et de la mise aux normes environnementales.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT DU PLU
AVANT MODIFICATION

ZONE UA

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Secteurs	UAa	UAb	UAc	UAd	UAe
hauteur maximale droite des façades	15 m	15 m	8 m	8 m	15 m
hauteur maximale de la construction	15 m	15 m	13 m	13 m	15 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.

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 de l'activité. Ce dépassement de hauteur est limité à 3 mètres.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT DU PLU
APRÈS MODIFICATION

ZONE UA

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Secteurs	UAa	UAb	UAc	UAd	UAe
hauteur maximale droite des façades	15 m	15 m	8 m	8 m	15 m
hauteur maximale de la construction	15 m	15 m	13 m	13 m	15 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.

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 de l'activité. Ce dépassement de hauteur est limité à 10 mètres.

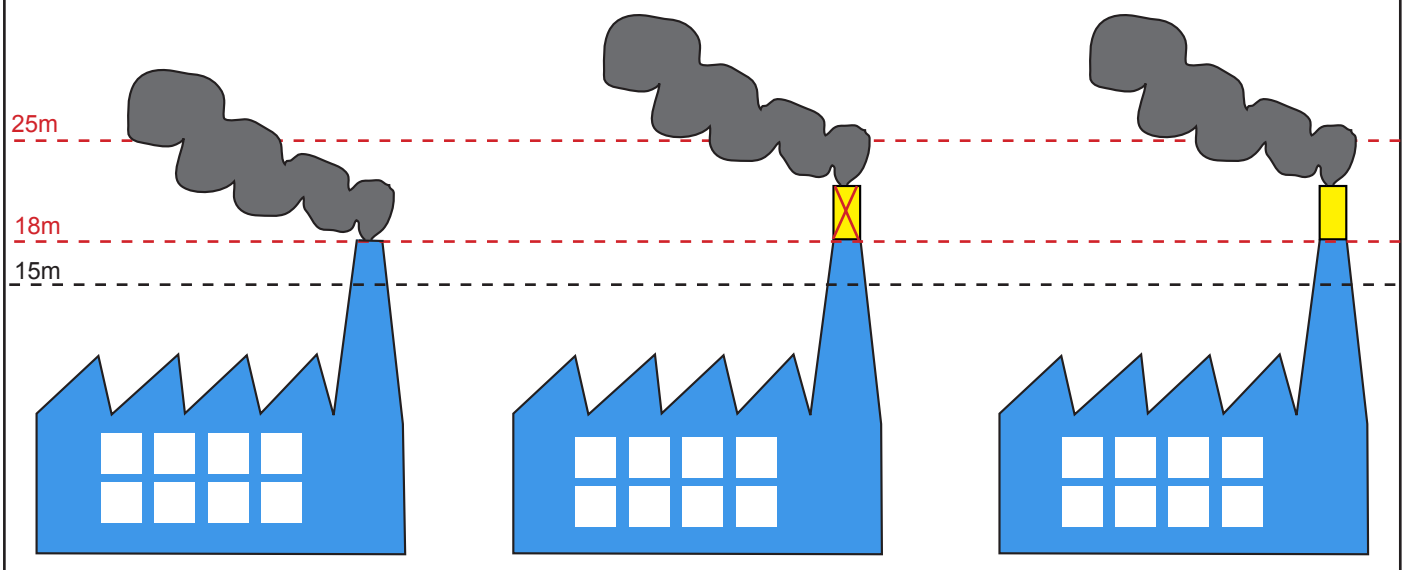
VII - ZONES UP ET UA : DÉROGATION À LA RÈGLE DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS POUR LES CHEMINÉES

En zones UP et UA, une dérogation à la règle de hauteur maximale des constructions est prévue pour les cheminées. Pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants, celles-ci peuvent dépasser de 3m maximum au-dessus du seuil réglementaire de hauteur des constructions fixé par le règlement du PLU.

Certaines cheminées atteignent déjà le seuil réglementaire voire le dépassent. Des travaux de mise aux normes sur ce type d'installation n'est donc pas possible au vu du règlement actuel qui n'autorise un dépassement à titre dérogatoire dans la limite de 3m.

Pour limiter les effets néfastes liés aux rejets polluants, la réglementation préconise la construction de cheminées présentant des hauteurs supérieures (avec installation de dispositifs spécifiques tels que des filtres, ...). En ce sens, pour pouvoir autoriser ponctuellement des travaux sur les cheminées existantes et la construction de cheminées présentant une hauteur supérieure à 18m, il est proposé de prévoir un dépassement jusqu'à 10m dans le cadre de la dérogation en point c) du paragraphe relatif aux exceptions.

Exemple projet d'extension cheminée en zone UAb, hauteux max 15m + 3m (dérogation existante)



Industrie avec cheminée existante à 18m (haut max 15m + 3m max en zone UAb)

Projet d'extension cheminée à plus de 18m non autorisé au vu du règlement actuel

Projet d'extension cheminée à plus de 18m autorisé après modification du PLU (haut max 15m + 10m max)

EXTRAIT DU RÈGLEMENT DU PLU
AVANT MODIFICATION

ZONE UA

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

[...]

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 de l'activité. Ce dépassement de hauteur est limité à 3 mètres.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT DU PLU
APRÈS MODIFICATION

ZONE UA

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

[...]

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 10 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 de l'activité. Ce dépassement de hauteur est limité à 3 mètres.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT DU PLU
AVANT MODIFICATION

ZONE UP

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

[...]

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 sera de 3 mètres maximum.
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 de l'activité.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT DU PLU
APRÈS MODIFICATION

ZONE UP

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

[...]

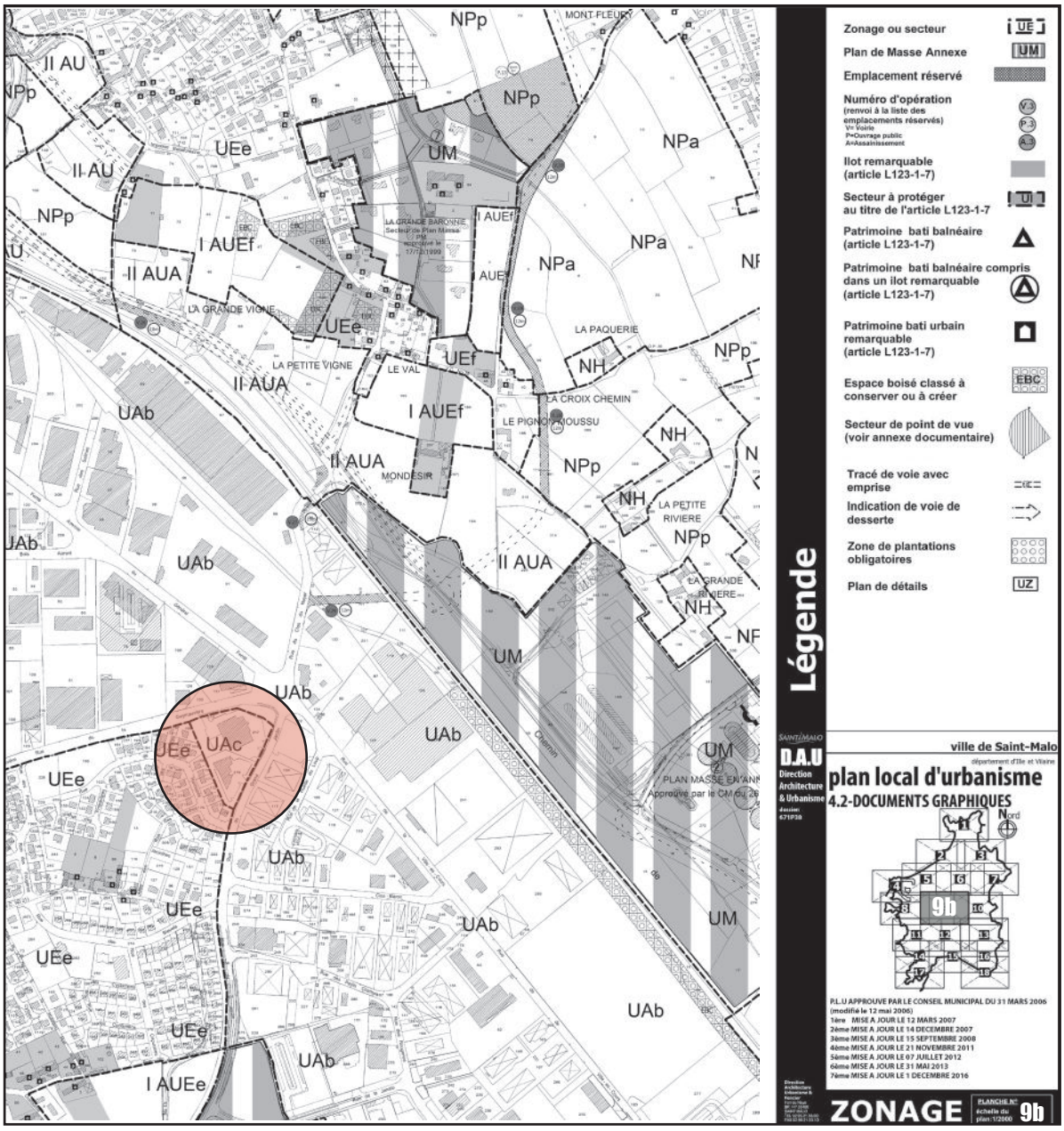
Exceptions

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 sera de 10 mètres maximum.
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 de l'activité.

VIII - ZONE UA : TRANSFORMATION DE LA ZONE UAc EN ZONE UAb SUR LE SECTEUR DE LA CUISINE CENTRALE MUNICIPALE

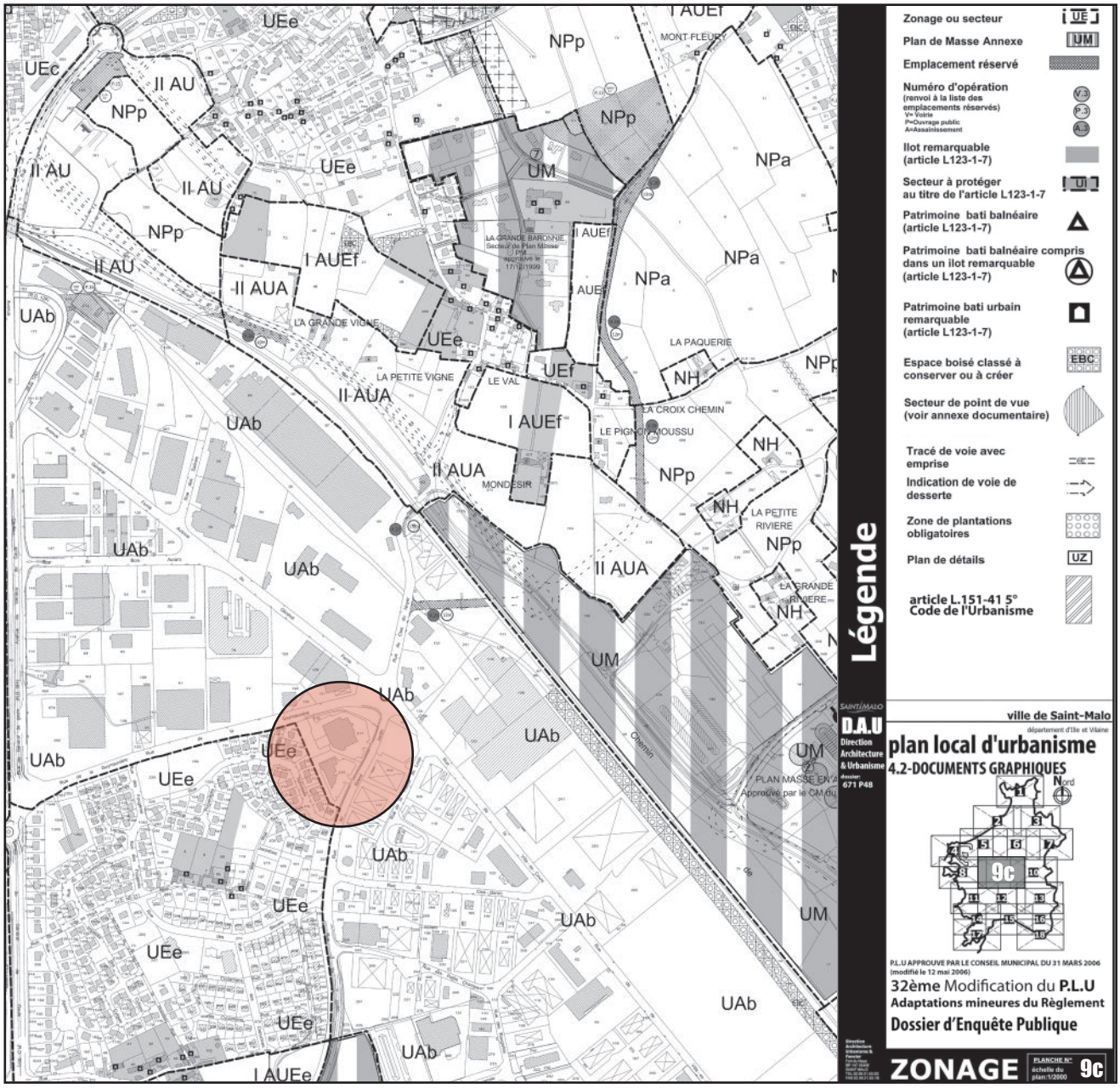
La cuisine centrale est située rue du Grand jardin à Saint-Malo, secteur actuellement classé en zone UAc au PLU en vigueur qui est une zone à vocation économique de faible densité. Le règlement de la zone UAc est relativement contraignant s'agissant du CES limité à 40% et des espaces libres, rendant très difficiles les travaux de mise aux normes projetés sur le bâtiment de la cuisine centrale.

Pour répondre à ces impératifs de mise aux normes, il est proposé dans le cadre de la présente modification de modifier de transformer la zone UAc sur laquelle est implantée la cuisine centrale en zone UAb qui dispose d'un règlement moins contraignant. Il est à noter que le projet d'extension et de mise aux normes devra respecter l'environnement et bénéficier d'une intégration soignée au sein du tissu pavillonnaire mitoyen.



Plan de zonage - extrait PLU en vigueur
Avant modification
Source: DAU - Ville de Saint-Malo

Le projet de modification de zonage permettrait de gagner en cohérence globale, étant précisé que la petite zone UAc jouxte une large zone UAb. Il est prévu que la zone UAc soit incorporée à la zone UAb mitoyenne.



Plan de zonage - extrait PLU
Après modification
Source: DAU - Ville de Saint-Malo

IX - BILAN DES MODIFICATIONS APPORTÉES

Ce projet implique une modification de certains articles du règlement littéral du PLU :

- de l'article 2 en zone UP
- de l'article 7 en zones UE
- de l'article 9 en zone UE
- de l'article 10 en zones UC, UE, UA et UP
- de l'article 13 en zone UE.

Ainsi qu'une modification du règlement graphique du PLU :

- transformation de la zone UAc en zone UAb sur la planche 9b
- la création d'une sous-zone UPPc sur la planche 4d.

Les autres pièces du PLU ne sont pas modifiées.

PARTIE 2

CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

I - PROCÉDURE

I.1. Choix de la procédure d'évolution du PLU

Les procédures d'évolution du PLU sont détaillées aux articles L.153-31 à L.153-59 du code de l'urbanisme dont la partie législative a été recodifiée par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015.

Afin de déterminer quelle procédure d'évolution du PLU la ville de Saint-Malo doit prescrire, un examen de certains des articles précités a été réalisé.

- L'article L.153-36 du code de l'urbanisme dispose que « *sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque* [...] *la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions*.»

- L'article L.153-31 du code de l'urbanisme relatif à la procédure de révision dispose quant à lui que « *le plan local d'urbanisme est révisé lorsque* [...] *la commune décide :*
  1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
  2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
  3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.»

Les adaptations envisagées par la ville de Saint-Malo, précédemment exposées, ne changent pas les orientations définies dans le PADD et ne visent pas à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière, ou une protection (risques, ...). Dès lors, la procédure à suivre n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.153-31 relatif à la révision.

C'est donc la procédure de modification qui s'applique en l'espèce.

Il convient ensuite de déterminer si l'on entre dans le champ d'application de la modification de droit commun encadrée par les articles L.153-41 à L.153-44 du code de l'urbanisme, ou bien dans le champ d'application de la modification simplifiée prévue aux articles L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme.

- L'article L.153-41 dispose que « *le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par* [...] *le maire lorsqu'il a pour effet :*
  1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
  2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
  3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.»

Sans qu'il soit nécessaire de poursuivre l'examen des articles suivants, en apportant des modifications à la marge à certaines règles de constructibilité sur la totalité des zones urbaines du territoire communal, l'évolution du PLU proposée s'inscrit dans une majoration de plus de 20% des possibilités de construction. Dès lors, **c'est la procédure de modification de droit commun qui s'impose**.

Selon l'article L.153-37 du code de l'urbanisme, la procédure de modification du PLU est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification.

Le projet de modification sera notifié par le maire, aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9, avant l'ouverture de l'enquête publique requise dans le cadre d'une modification de droit commun.

Les personnes publiques associées au projet de modification sont : l'Etat, les régions, les départements, les autorités organisatrices prévues à l'article L.1231-1 du code des transports, les établissements publics de coopération inter-communale compétents en matière de programme local de l'habitat et les organismes de gestion des parcs naturels régionaux, les chambres de commerce et d'industrie territoriales, les chambres de métiers, les chambres d'agriculture et, dans les communes littorales, les sections régionales de la conchyliculture, les syndicats d'agglomération nouvelle, l'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma.

I.2. Évaluation environnementale non requise

Les articles R.104-8 à R.104-10 du code de l'urbanisme prévoient que seuls les projets de modification de PLU permettant la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale.

La présente modification porte sur des adaptations réglementaires du PLU qui n'ont pas vocation à porter atteinte aux zones de protection Natura 2000.

Le tableau récapitulatif édité par les services de la DREAL indique que dans le cas présent, la modification du PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Dès lors, **aucune évaluation environnementale n'est requise dans le cadre de la procédure de 32ème modification du PLU de Saint-Malo**.

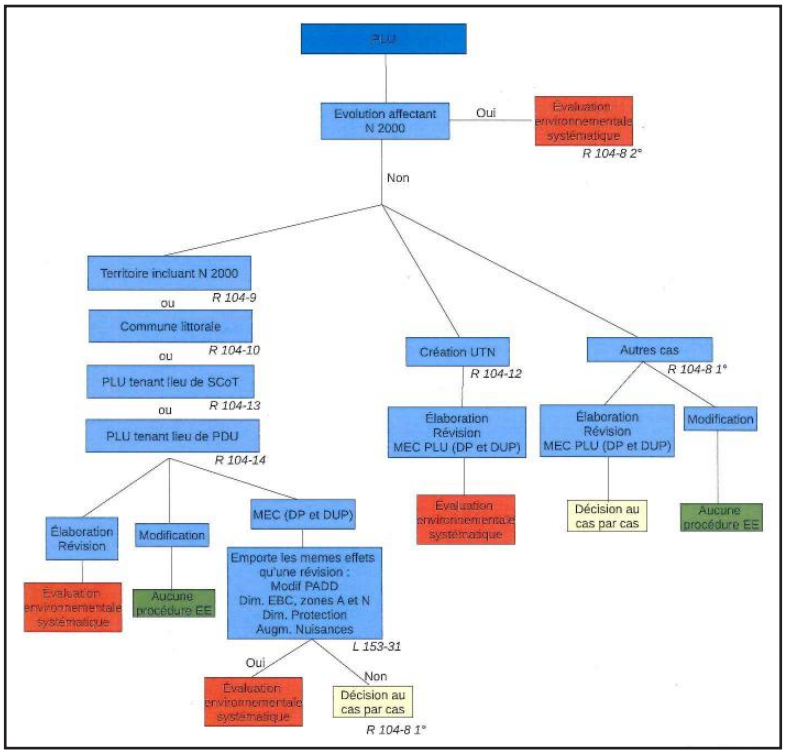


Tableau soumission des PLU à la procédure d'évaluation environnementale
Source: DREAL Bretagne

I.3. Organisation de l'enquête publique

Conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique organisée par le maire de Saint-Malo, selon les modalités détaillées aux articles L.123-1 à L.123-19 du code de l'environnement.

La durée de l'enquête sera comprise entre 15 et 30 jours conformément à l'article L.123-9 du code de l'environnement dans la mesure où la modification n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Sur décision motivée du commissaire enquêteur, l'enquête pourra être prolongée d'une durée maximale de 15 jours.

Le dossier d'enquête publique sera composé de:

- Le projet de modification du PLU constitué d'un rapport de présentation et des pièces du PLU concernées par la modification
- Les avis des personnes publiques associées, s'ils existent.

Un registre d'enquête publique sera ouvert afin de recueillir les observations et/ou propositions du public, pendant la durée de l'enquête.

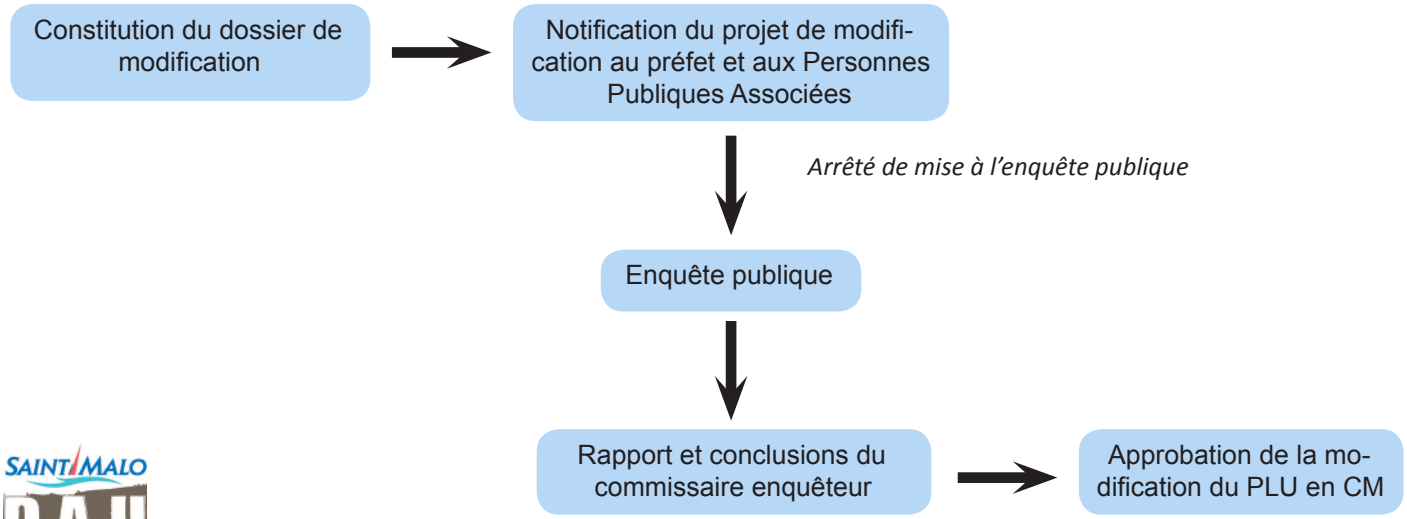
Le commissaire enquêteur rendra son rapport et ses conclusions dans les 30 jours à compter de la clôture de l'enquête publique. Conformément à l'article L.123-15 du code de l'environnement, si ce délai ne peut être respecté, un délai supplémentaire pourra être accordé par le maire, en tant qu'autorité compétente pour organiser l'enquête, à la demande du commissaire enquêteur.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront rendus publics.

I.4. Approbation de la modification du PLU

A l'issue de l'enquête publique, tel que mentionné à l'article L.153-43 du code de l'urbanisme, le projet pourra être éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier soumis à enquête publique, des observations de la population et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

La dernière étape consistera en l'approbation du projet de modification par une délibération du conseil municipal.



II - CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE - HIÉRARCHIE DES NORMES

Le PLU de Saint-Malo a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 2006. Plusieurs procédures visant à adapter le PLU au développement de la Ville et aux évolutions législatives ont été conduites.

Conformément à la hiérarchie des normes encadrée par le code de l'urbanisme, le PLU de Saint-Malo est compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en vigueur (approuvé le 7 décembre 2007). La révision générale du SCoT a été prescrite en date du 1er juillet 2013, par délibération du Comité syndical du Pays. Le document a été arrêté par délibération en date du 10 mars 2017 et sera prochainement approuvé suite à l'organisation de l'enquête publique.

Les adaptations réglementaires (graphiques et littérales) concernées par la présente modification du PLU s'insèrent dans le cadre des orientations du SCoT arrêté.

La Ville de Saint-Malo a prescrit la révision générale de son PLU par délibération en conseil municipal du 25 juin 2015. L'étape préalable au lancement de la révision du document d'urbanisme a été de mener une réflexion d'envergure sur le développement de la ville pour les vingt prochaines années. Deux études ont été réalisées sur le territoire, une étude urbaine et une étude environnementale qui ont permis d'écrire le projet urbain stratégique de la ville.

En attendant la traduction réglementaire des orientations du Projet Urbain Stratégique dans le PLU révisé, les projets engagés doivent s'inscrire dans les orientations dudit document afin que la cohérence globale soit maintenue.

La présente modification portant sur des adaptations réglementaires mineures du PLU s'inscrit bien dans le cadre des orientations du Projet Urbain Stratégique, retranscrites au sein des objectifs poursuivis par la révision générale du PLU et insérées au sein de la délibération de prescription.