

Assemblée Générale

19 02 2025

Ordre du jour : point 12

Jean-Pierre JUGAND

PLU et Patrimoine



Alet- Sablons Intra-Muros

1/ LE P.A.D.D. (débatu en novembre 2023):

La Ville explique au PADD débatu en novembre 2023 qu'elle entend orienter sa stratégie de protection et de valorisation des patrimoines sur la base de plusieurs outils réglementaires et propose :

- ▶ 1/ De développer une approche patrimoniale et paysagère avec un repérage le plus exhaustif possible des éléments bâtis et non bâtis,
- ▶ 2/ D'initier la création d'un ou plusieurs Site Patrimoniaux Remarquables (SPR), sur les secteurs d'enjeux majeurs, (sans précisions pour l'Intra-Muros)
- ▶ 3/ La création éventuelle de Périmètres Délimités des Abords de Monuments pour certains des édifices classés ou inscrits situés dans le périmètre des futurs SPR afin d'adapter leur périmètre et permettre la rédaction d'un règlement adapté.

Il s'agit pour les points 2 et 3 de souhaits qui ne trouvent aucune traduction dans le PLU arrêté !

2/ LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Une OAP intéresse le patrimoine Alet-Sablons-Intra-Muros

l'OAP N°13 dite « Le Port »

3.1 OAP SECTORIELLE N°13 LE PORT

CODE OAP	Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Vocation principale
OAP-13	LE PORT	110 ha (hors bassins)	- Industrie - Tertiaire - Pêche - Habitat

Examen du l'OAP sectorielle N°13 « Le Port »

- ▶ Cette OAP qui s'étend sur tous les Terre-Pleins qui jouxtent l'Intra-Muros se divise en huit séquences urbaines et paysagères, aux fonctions distinctes et aux caractéristiques bien définies.
- ▶ Aucune de ces séquences ne concerne la protection et valorisation stricte de l'Intra-Muros et il n'y a aucune référence patrimoniale dans cette OAP.

LES 8 SOUS-SECTEURS DU PÉRIMÈTRE DE L'OAP



Abords de l'Intra-Muros

Cette OAP propose pour les abords de l'Intra-Muros:

- ▶ La suppression progressive des parkings Porte Saint-Louis, Esplanade de la Bourse, Quai Duguay-Trouin , Place Vauban;
- ▶ Le maintien de la constructibilité du terre-plein de la gare maritime de la Bourse à une hauteur de 5 mètres ;
- ▶ Une seule perspective visuelle protégée de l'Intra-Muros depuis l'Avenue Louis Martin.



APPSAM

Agir pour le Patrimoine Malouin

Alet - Sablons

Cette OAP propose pour les Bas-Sablons :

- ▶ La constructibilité de la totalité du terre-plein du Naye à une hauteur de 8 mètres ;
- ▶ Des perspectives visuelles très réduites depuis la digue des Bas-Sablons et sans liens avec l'Intra-Muros;
- ▶ Une absence de perspective sur l'Intra-Muros depuis les écluses ;
- ▶ Le maintien du front bâti le long de la digue des Bas-Sablons.



APPSAM

Agir pour le Patrimoine Malouin

Une réponse de la ville à l'APPSAM !

► La ville confirme, page 30 de l'OAP N° 13,
(pour rassurer les adhérents de l'APPSAM ?)

« le maintien de la préservation des vues sur la vieille-ville
depuis les Bas-Sablons ! »

Les nouvelles constructions ne dépasseront pas
8m de hauteur afin de préserver les vues sur la
vieille-ville, notamment depuis les Bas-Sablons.

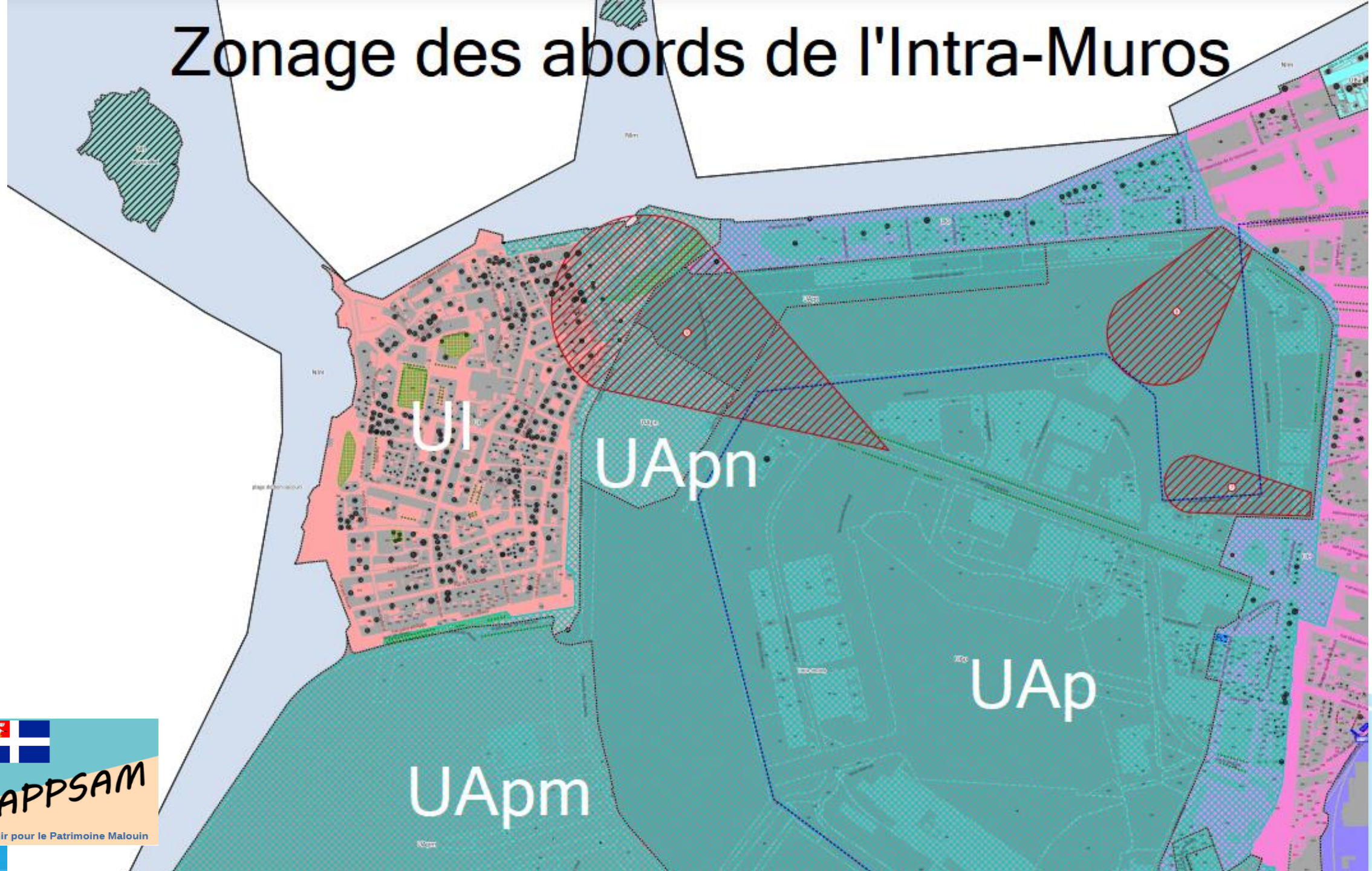
3-1/ LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Les secteurs Alet-Sablons-Intra-Muros sont classés au futur PLU en différentes zones:

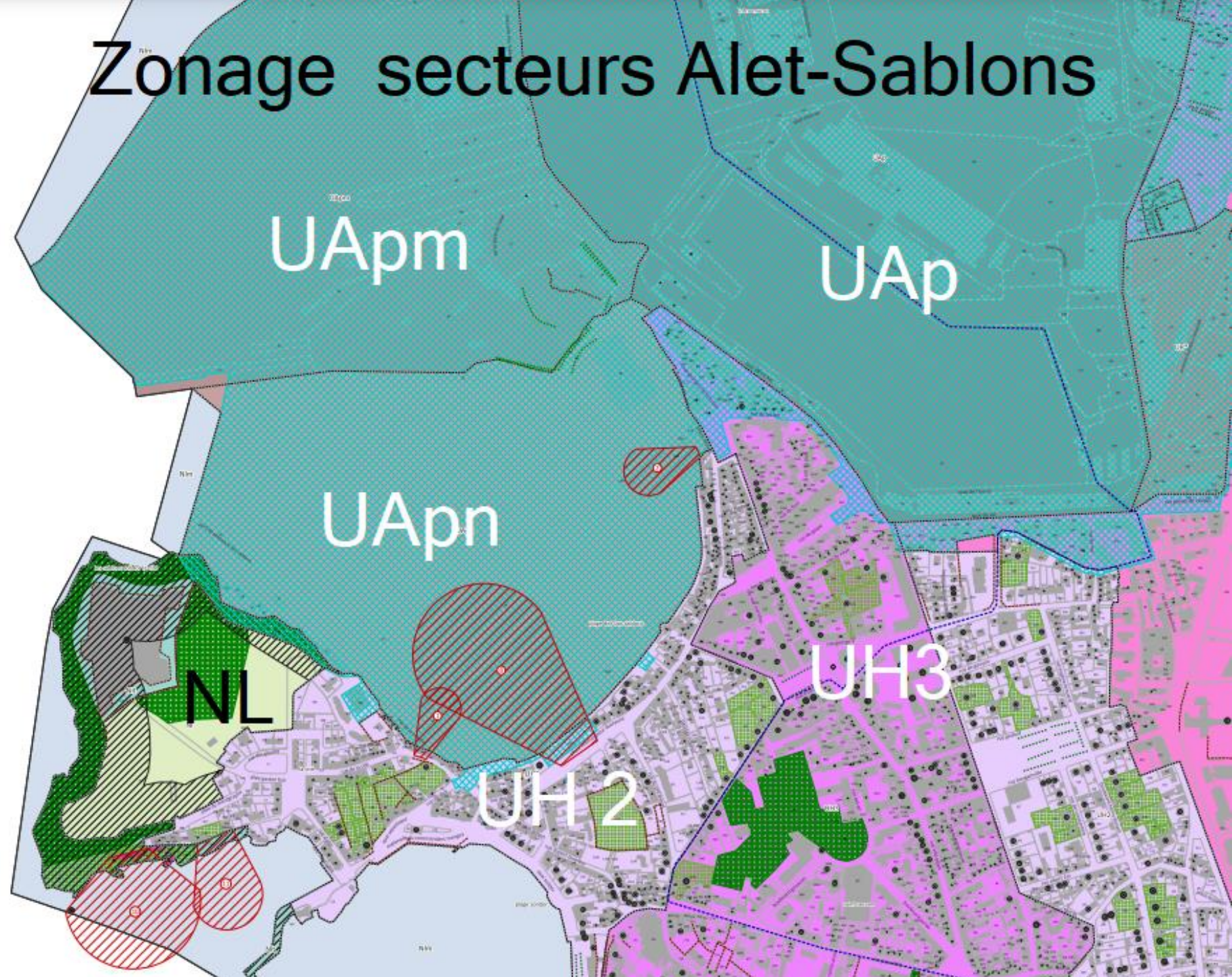
- ▶ Une zone UI pour l’Intra-Muros, reconduisant la zone déjà existante dans le PLU de 2006;
- ▶ Une zone UApm qui est un secteur destiné à accueillir les activités à vocation portuaire de la Gare Maritime;
- ▶ Une zone UApn dessinée aux activités nautiques;
- ▶ Une zone UAp destiné à accueillir les activités du port de commerce;
- ▶ Des zones UH2 et UH3 correspondant aux centralités historiques.

Ces zonages s’étendent sur la totalité de l’avant-port et jusqu’à la limite des remparts, sans distinction des différentes altimétries précisées dans l’OAP.

Zonage des abords de l'Intra-Muros



Zonage secteurs Alet-Sablons



3-1/ LE REGLEMENT LITTERAL

► La Hauteur des constructions en Uap, UApm et UApn et UApt

2.1.1 Hauteur des constructions

	Hauteur maximale autorisée (H)							
	UAI1	UAi2	UAp	UApm	UApn	UApt	UAer	
	UAc1	UAc2	UAc3					
	UAt1							
Hauteur absolue	(HA) ≤ 9 m	(HA) ≤ 12 m	(HA) ≤ 15 m	(HA) ≤ 21m	(HA) ≤ 7 m	(HA) ≤ 10 m	(HA) ≤ 12 m	Non réglementé

- Pour le Terre-Plein du Naye, la gare maritime de la Bourse, l'Esplanade de la Bourse la hauteur des constructions en zone UApm doit être inférieure ou égale à 7 mètres.
- Ces règles de hauteur apparaissent en contradiction avec celles mentionnées à l'OAP N°13 qui fixe la hauteur maximum à 8 mètres pour le secteur du terre-plein du Naye et à 5 mètres pour le terre-plein de la gare de la Bourse.

» Les Destinations des zones

- » Tel que rédigé, le futur règlement n'autoriserait pas la restauration en secteur UApm et donc l'implantation d'un futur restaurant ou des commerces dans la gare maritime?

Destinations	Sous-destinations	UAp	UApm	UApn	UApt
Habitation	Hébergement	X			
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	V* <u>Autorisés à condition</u> d'être liées aux activités portuaires ou nautiques	X		
	Restauration				
	Commerce de gros				
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	V* <u>Autorisés à condition</u> d'être liées aux activités portuaires ou nautiques	X		
	Hôtels	X			
	Autres hébergements touristiques				
	Cinéma				

des gradations et typologie du bâti protégé

Un exemple – Saint-Servan - Centre



GRADATIONS

- ⊛ Eléments de patrimoine bâti exceptionnels à protéger
- ★ Eléments de patrimoine bâti remarquables à protéger
- ★ Eléments de patrimoine bâti d'intérêt à protéger

TYPOLOGIES

- BALNÉAIRE
- REPRÉSENTATION
- RECONSTRUCTION
- URBAINE
- RURALE
- RELIGIEUSE
- MILITAIRE
- MARITIME-PORTUAIRE-INDUSTRIELLE
- PETIT PATRIMOINE
- Murs de clôtures remarquables à protéger

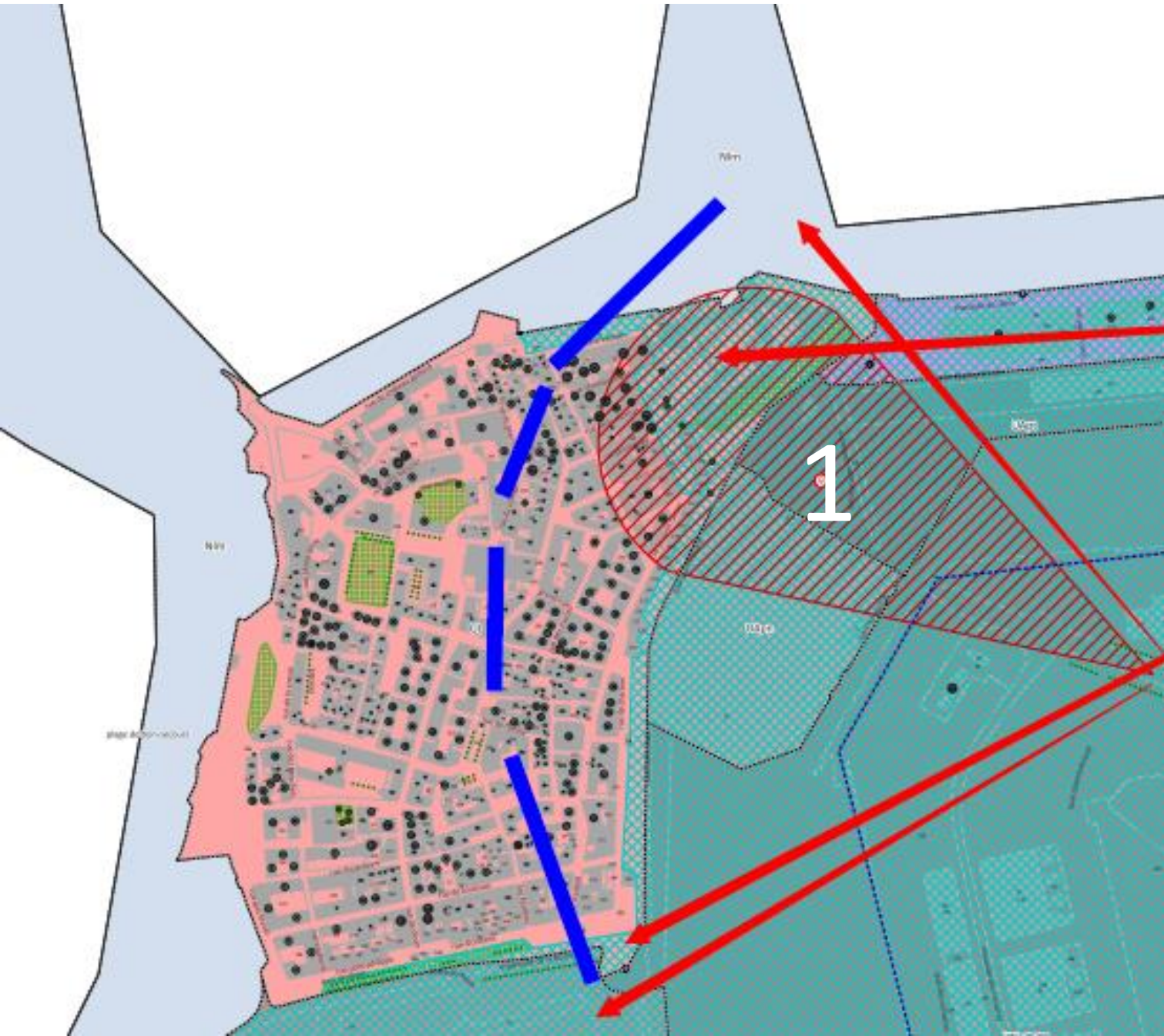
Le règlement prévoit également la préservation et la valorisation de certaines vues

- Des « cônes de vue » à préserver sont prévus au règlement graphique sur certains secteurs pour assurer la protection des vues sur des éléments de bâtis identifiés, vers le littoral, sur des perspectives sur la ville et sur le grand paysage.
- Mais il n'existe aucune justification, délimitation précise ou prescription associée à chacun de ces 18 cônes de vue.

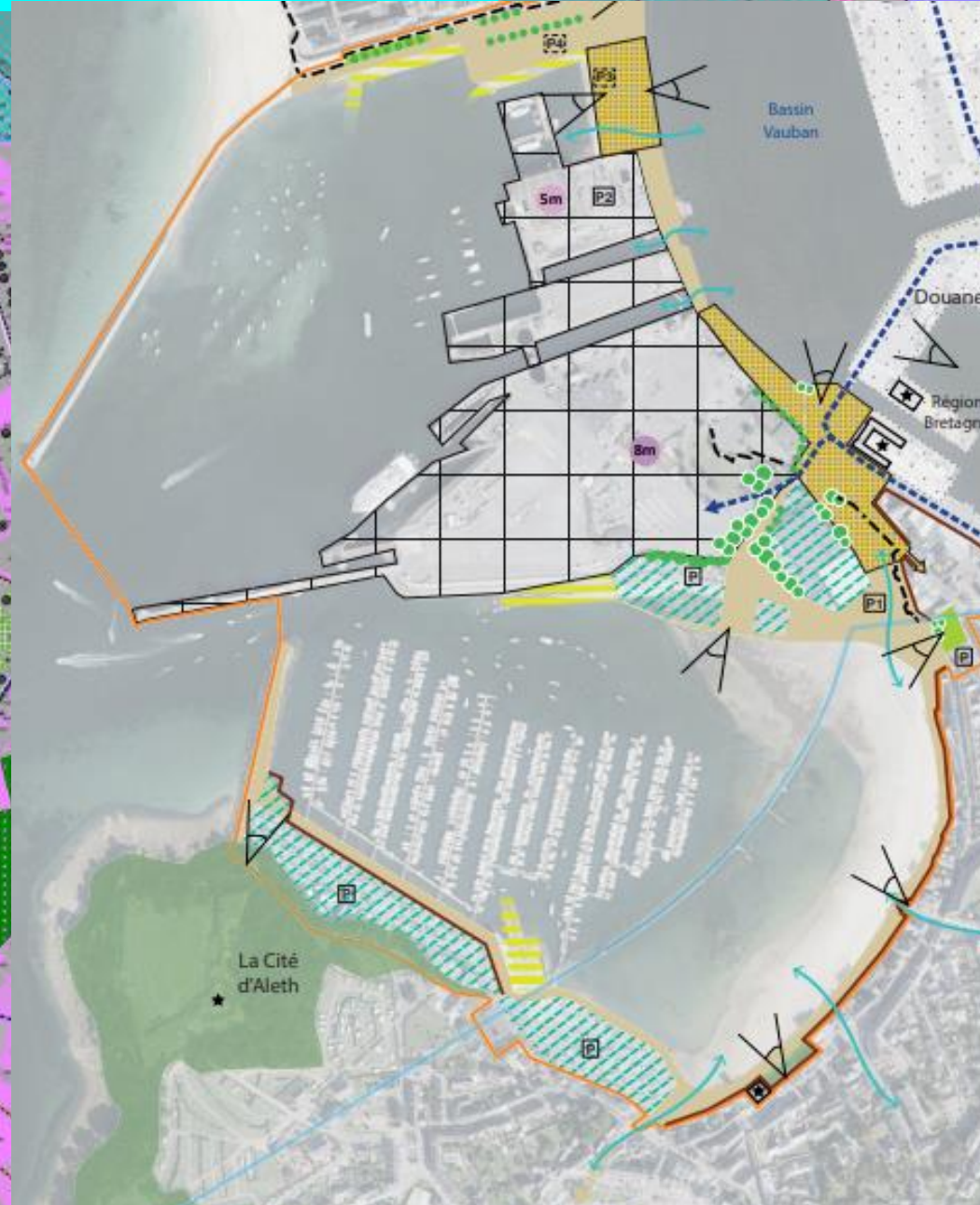
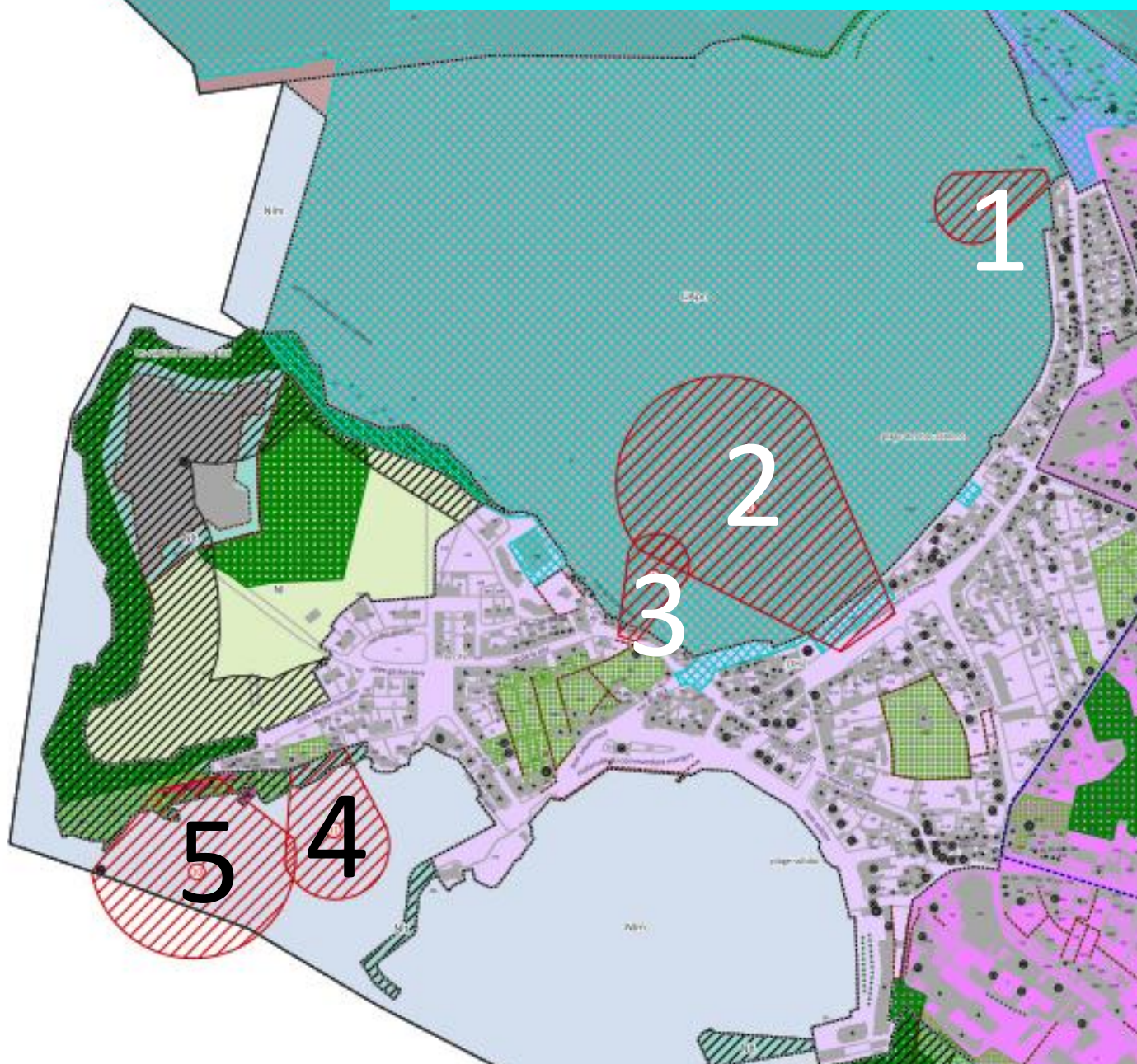
Un enjeu majeur pour l'APPSAM :

Définir et protéger les cônes de vues sur le patrimoine d'exception

Cônes de vue sur l'Intra-Muros?



Cônes de vue - Secteurs Alet - Sablons



4/ LES ANNEXES

Le PLU révisé comprend également 3 annexes qui intéressent le patrimoine:

- ▶ **L'Annexe 5.1.3 qui correspond à la Servitude de protection des Monuments Historiques (AC1)**
- ▶ **L'Annexe 5.1.4 qui correspond à la Servitude de protection des sites inscrits et classés (AC 2)**
- ▶ **L'Annexe 5.1.5 qui correspond aux Sites Patrimoniaux Remarquables (ex ZPPAUP) (AC 4)**

Ces annexes précisent la nature, la localisation et les règles applicables.

ANNEXES



5.1.3

**SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE
MONUMENTS HISTORIQUES (AC 1)**

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

ANNEXES



5.1.4

**SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE
SITES CLASSÉS ET INSCRITS (AC 2)**

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

ANNEXES



5.1.5

**SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE
SITES PATRIMONIAUX REMARQUABLES
(AC 4)**

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



APPSAM

Agir pour le Patrimoine Malouin