

Procédure de révision du



REUNION PUBLIQUE

Mardi 14 mai 2019

A vertical decorative element on the left side of the slide, featuring a stylized map of Saint-Malo. The map is composed of a grid of lines in shades of gold and brown, with some areas filled with light blue and yellow. The lines represent streets and the blue areas represent water bodies.

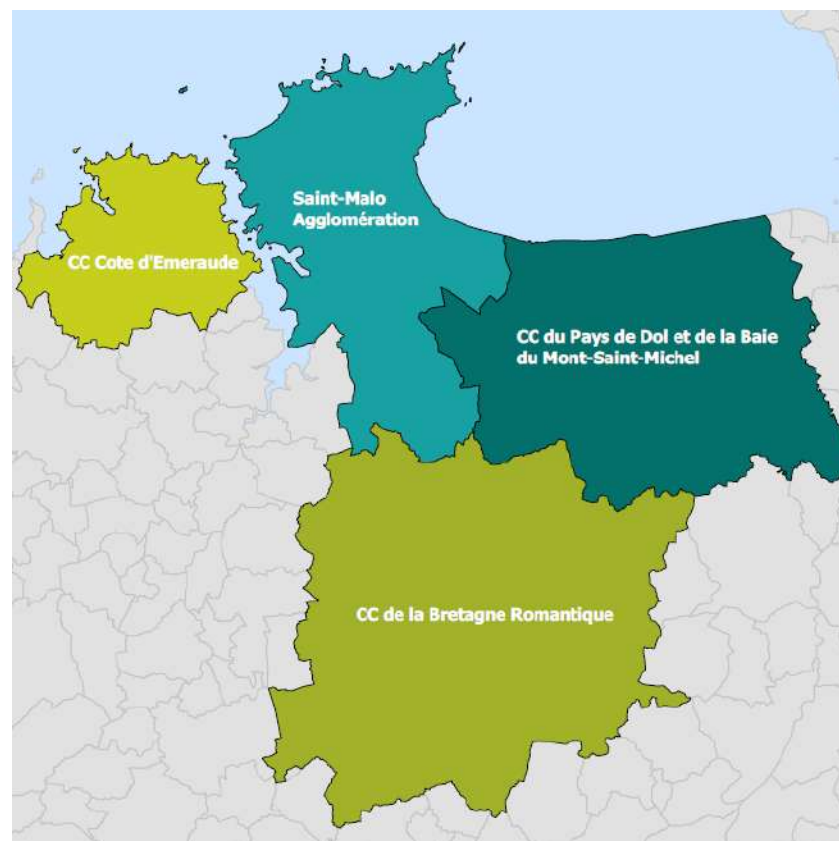
Claude RENOULT

Maire de Saint-Malo



Introduction

- La révision du PLU s'inscrit dans un **cadre législatif et supra-communal** à respecter
 - en particulier le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)** approuvé en décembre 2017
 - qui fixe des règles de **densité urbaine** (42 logements/hectare en moyenne pour Saint-Malo)
 - et de **limitation de la consommation d'espace**



*Le périmètre du SCOT
(73 communes et 166 000 habitants)*



Introduction

- La révision du PLU intègre également les **documents** et **études thématiques** portés par Saint-Malo Agglomération, comme :
 - le Plan Climat Air- Energie Territorial (PCAET)
 - le Programme Local de l'Habitat (PLH)
 - ou le Plan Global des Déplacements (PGD)



Introduction

- La première étape de la révision du PLU a consisté à réaliser le **Projet urbain stratégique (PUS)**
 - présenté en réunion publique le 14 avril 2016
 - a fait l'objet d'une plaquette distribuée aux habitants



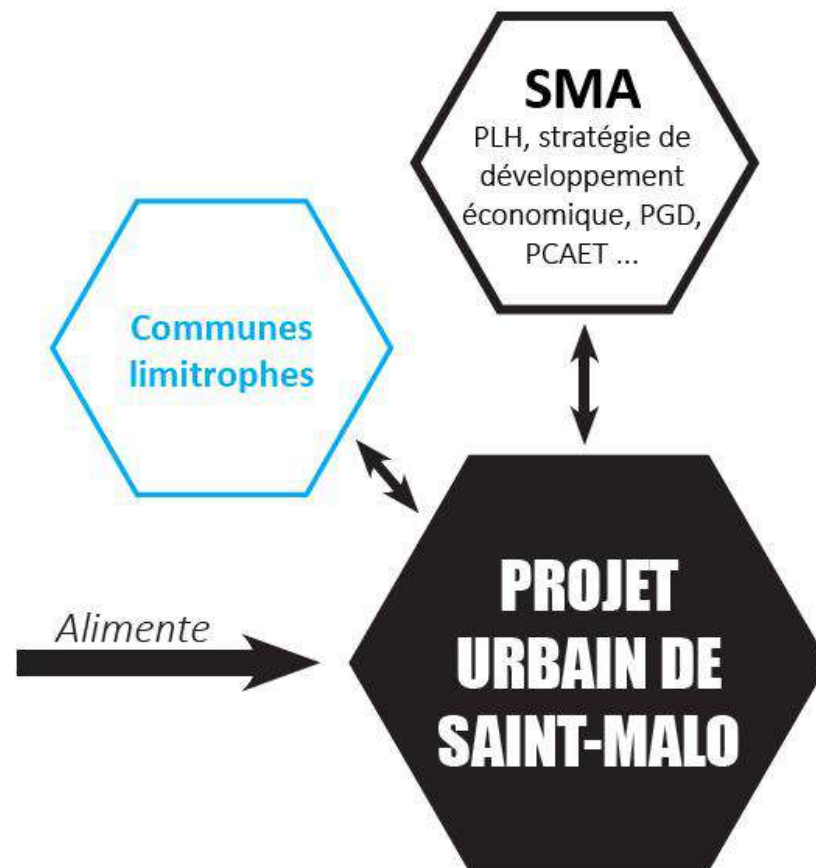
- Par la suite, plusieurs **études thématiques** ont été lancées afin d'alimenter le projet urbain de Saint-Malo



DIAGNOSTIC TERRITORIAL

A collage of five documents related to the territorial diagnosis of Saint-Malo:

- Etude Devillers**: A report with a blue background and white text.
- PLAN LOCAL D'URBANISME**: A report with a landscape image and the text "SAINT-MALO PLAN LOCAL D'URBANISME".
- SAINT-MALO 2030...**: A report with an aerial view of the city and the text "SAINT-MALO 2030... PROJET URBAIN STRATEGIQUE HORIZON 2030".
- Rapport de synthèse**: A report with a cityscape image and the text "Rapport de synthèse Étude socio-démographique et besoins en logements".
- Etude en cours**: A white box with the text "Etude en cours" and "Etude patrimoniale".



Les objectifs de cette première réunion publique PLU

- **Restituer et partager** les principaux éléments de **diagnostic** issus des études thématiques qui alimentent les réflexions sur le PLU
 - **Patrimoine**
 - **Attractivité du territoire**
 - **Mobilité et déplacements**
 - **Environnement**
- **Présenter** les 5 axes du **Projet d'Aménagement et de Développement durable (PADD)**
- **Recueillir les contributions** du public sur les axes du PADD





Gaël LASALLE Lucas POUVREAU

*Bureaux d'études en charge de la révision
du PLU*

Qu'est-ce qu'un PLU ?



L'équipe projet



PILOTAGE ET COORDINATION

CONDUITES DES ETUDES - STRATÉGIE RÉGLEMENTAIRE - ASSEMBLAGE



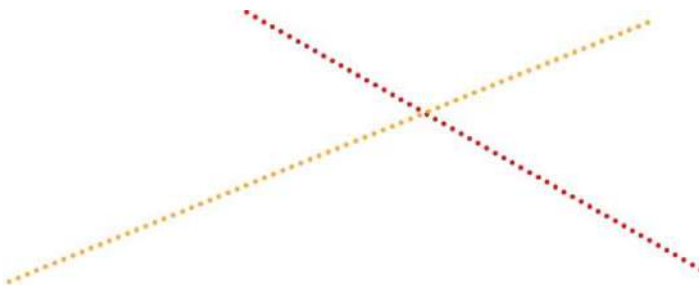
STRATÉGIE RÉGLEMENTAIRE

ACTIVATION QUALITATIVE DES GISEMENTS FONCIERS



EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

CLIMAT ÉNERGIE ENVIRONNEMENT



Quelques références



Les étapes du PLU avant l'arrêt

Délibération de prescription de la révision du PLU

Phase études

Diagnostic territorial
révélant les enjeux

Concertation
avec la
population

Projet d'Aménagement et de
Développement Durables
(PADD)

Traduction réglementaire
du PADD :

Zonage, règlement écrit et orientation
d'aménagement et de programmation

Concertation
avec la
population

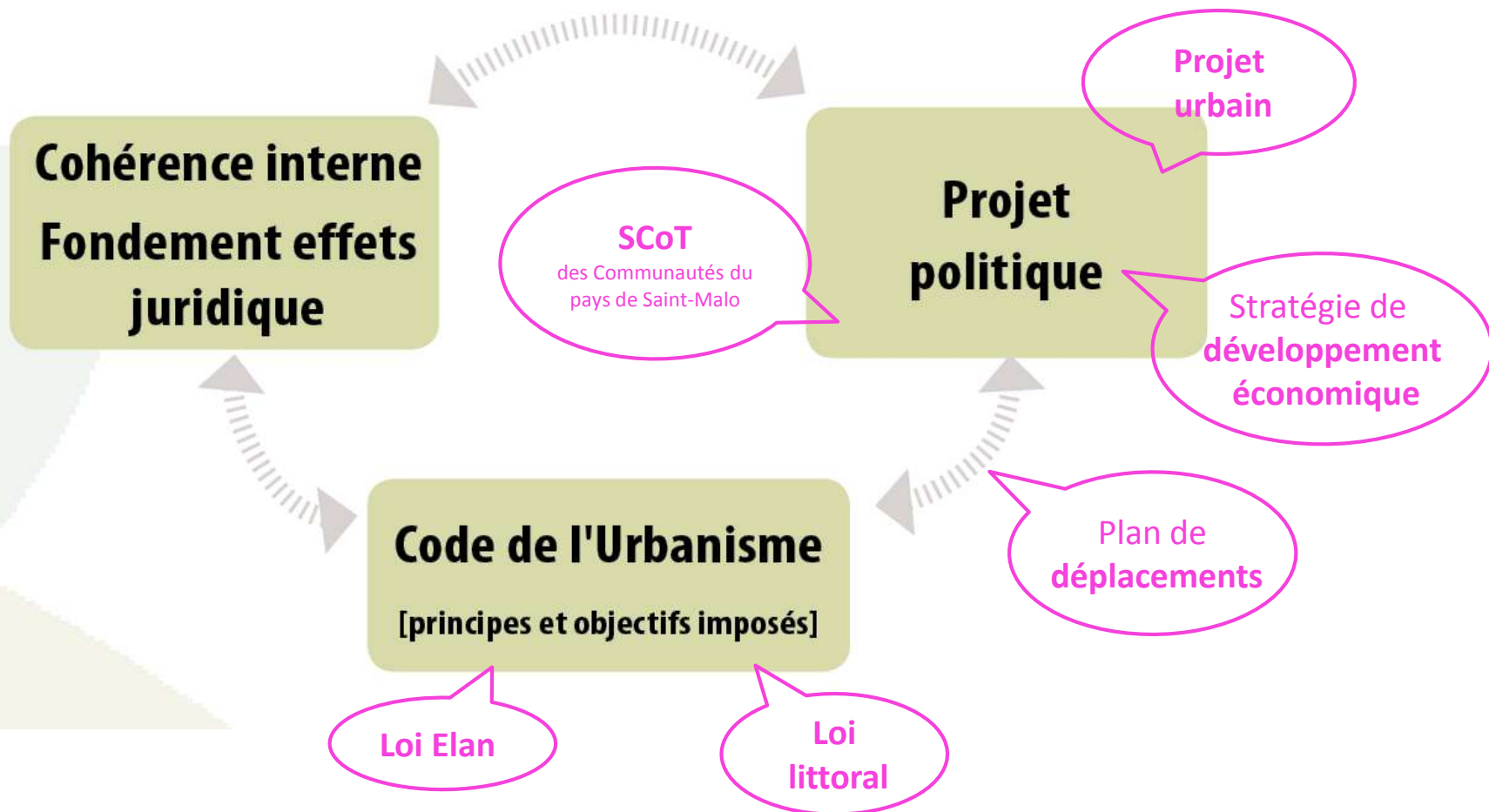
Délibération tirant le bilan de la concertation et arrêtant le PLU

Le PADD doit définir les orientations générales du PLU

Habitat
Agriculture
Énergie
Economie
Paysage
Communications
Commerce
Déplacements
Espaces-naturels



Le PADD, pièce centrale du PLU



La cohérence aux différentes étapes du PLU

Rapport de présentation
Justifications
des dispositions du PLU

Enjeux - Besoins
retenus suite au diagnostic
territorial

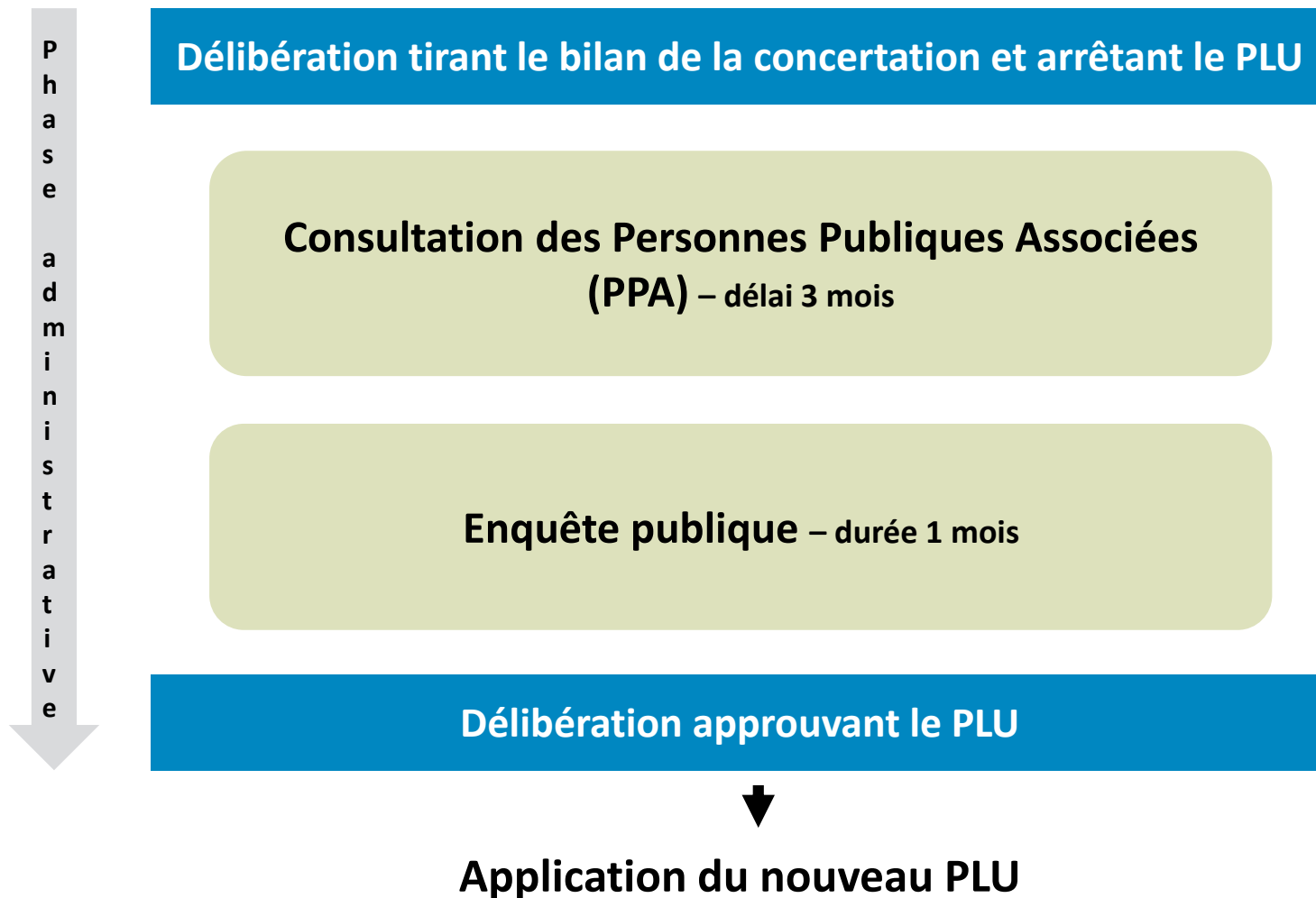
Révision
du PLU

**Traduction
réglementaire**
Règles et OAP

Orientations du PADD
en réponse aux enjeux retenus



Les étapes du PLU après l'arrêt





Claude RENOULT

Maire de Saint-Malo

*Les enjeux de valorisation du patrimoine à
Saint-Malo*



Le patrimoine aujourd'hui à Saint-Malo

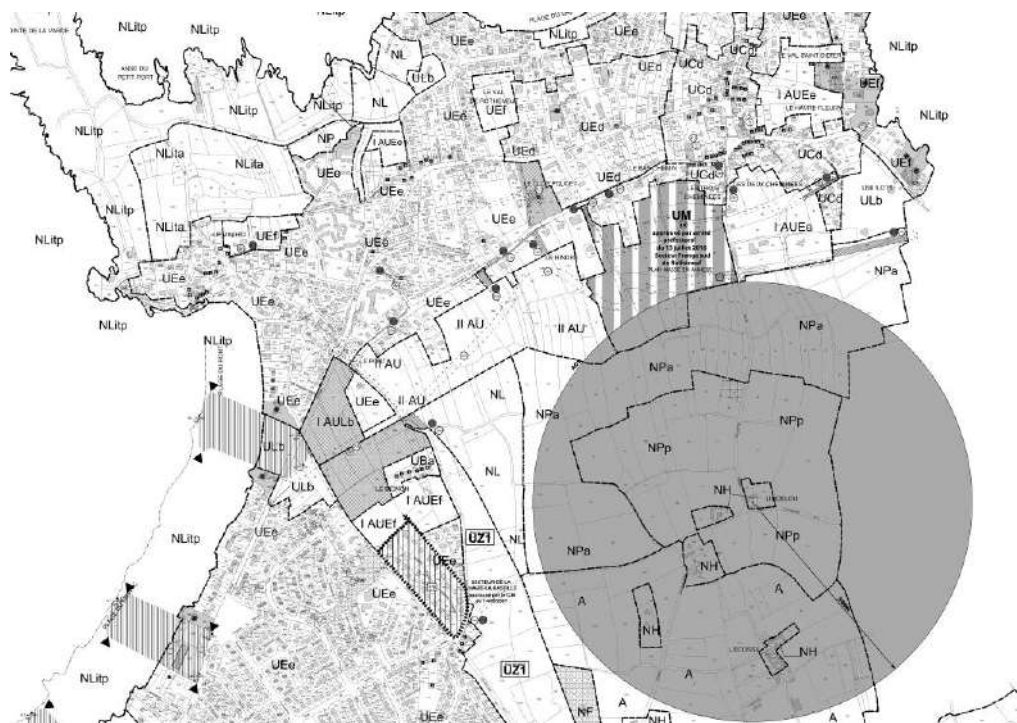
- De nombreuses **servitudes de protection** (Monuments historiques, sites classés...)
- Mais au-delà du patrimoine emblématique reconnu et protégé, **quelle valorisation du patrimoine ?**
- Quelle vision prospective pour le **patrimoine de demain ?**



Servitudes des abords des Monuments Historiques

L'articulation entre servitude de protection et PLU

- Le PLU détermine les **secteurs constructibles**
- Ils peuvent être concernés par une servitude de protection des **Monuments Historiques**
- Dans ce cas les projets de constructions sont **soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France**



Exemple du Manoir Jacques Cartier



Pourquoi une étude patrimoniale ?

- Qu'est-ce que le **patrimoine malouin** ?
- **De quoi se compose-t-il** (patrimoine bâti, paysages, parcs et jardins...) ?
- Quelles sont ses **spécificités** ?
- Quelle **prise en compte** dans le PLU actuel et dans le futur PLU ?
- Quels **outils pour accompagner** les décideurs et les porteurs de projets ?



Les objectifs de l'étude

- Dresser dans un premier temps une liste des **composantes du patrimoine local avec repérage cartographique**
- Définir, dans un second temps, des **objectifs et les moyens adaptés de protection et de valorisation** des éléments repérés
- **Faciliter l'écriture** du volet patrimonial du **PLU** en cours de révision





Anne CAZABAT

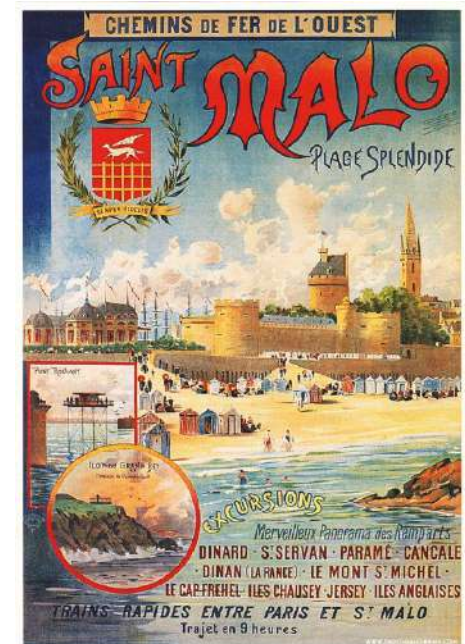
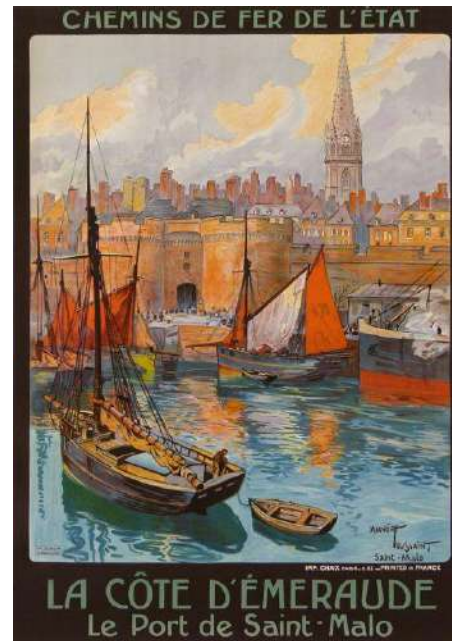
*Bureau d'études A.U.A en charge de l'étude
patrimoniale
- Architecte du patrimoine -*

Méthode et avancement de l'étude



Saint-Malo dans l'imaginaire collectif

- La Cité Corsaire et sa silhouette, le port
- Les Bains de Mer, le Casino
- Le Grand Hôtel, les Thermes

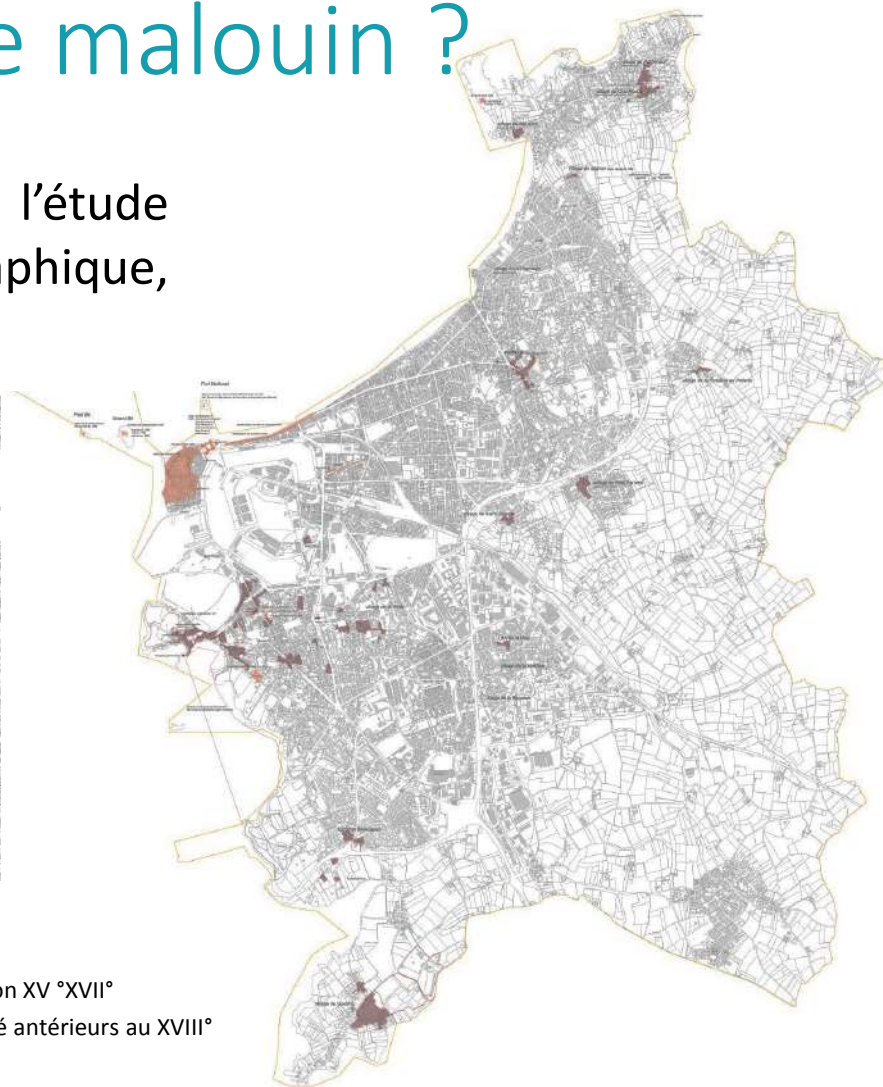


Au-delà de l'emblématique, comment définir le patrimoine malouin ?

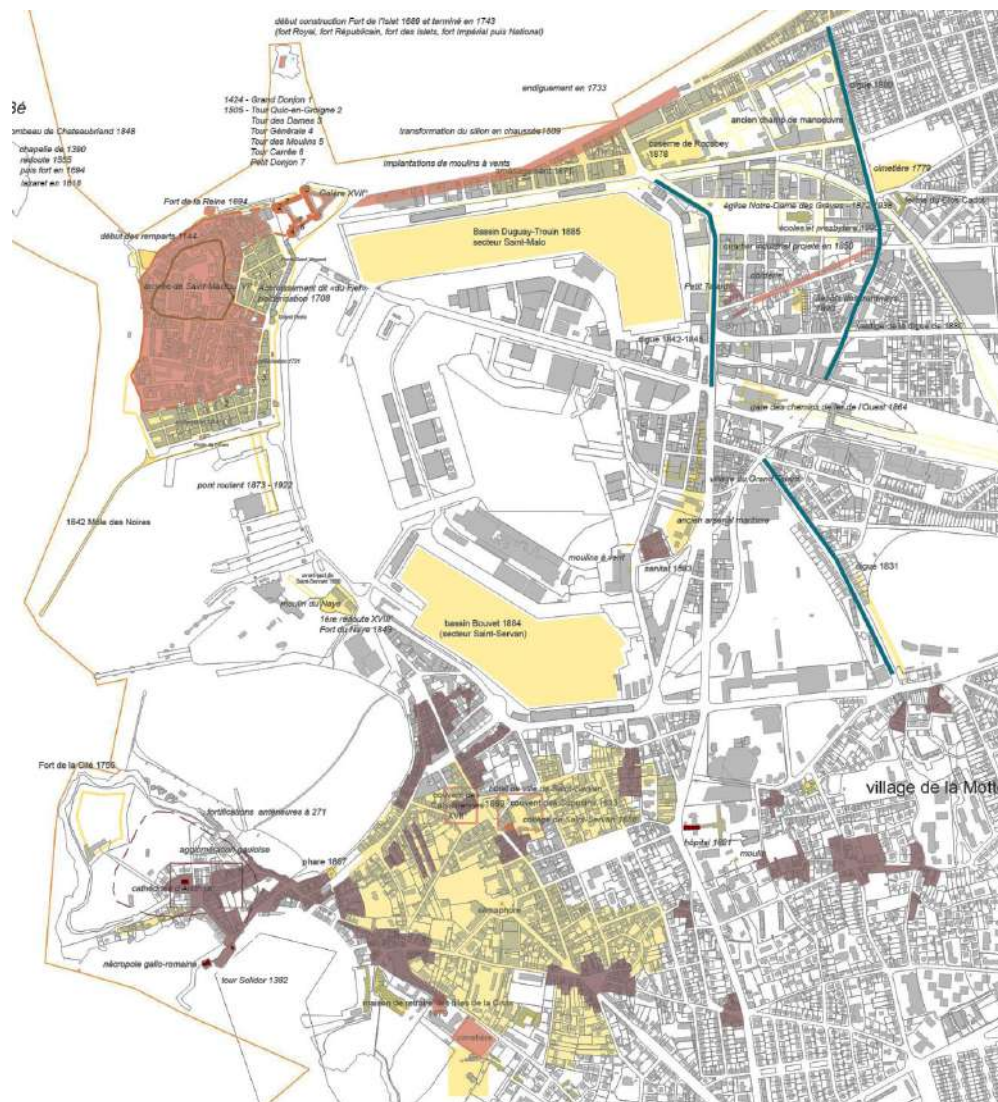
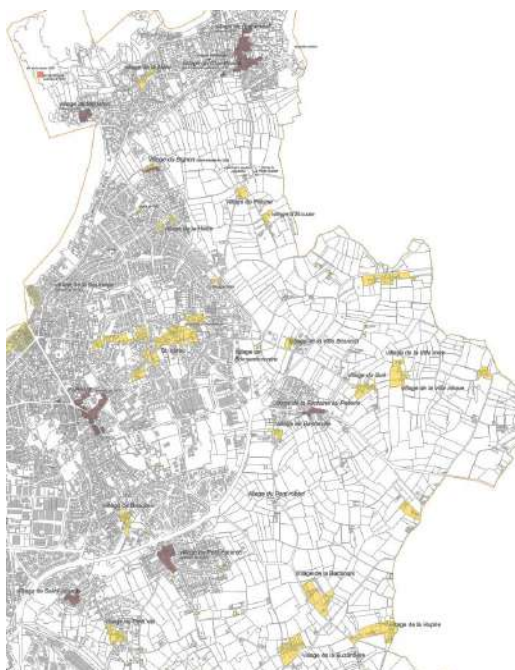
- Méthode utilisée pour l'étude patrimoniale (analyse bibliographique, historique, analyses de terrain...)



- Bâti antérieur au XV^e préservés
- Bâti XV^e - XVII^e préservés
- Tissus disparus ou en partie disparus intra-muros et sillon XV^e - XVII^e
- Tissus maintenus sur les Talards, Saint-Servan et Paramé antérieurs au XVIII^e (mémoire parcellaire et parfois reste bâti)



XVIII° à début XX° - poldérisation et promotion immobilière, développement du Port et tourisme balnéaire suite au développement de la gare



Détails des constitutions de tissus faubouriens et des villages :

- Maintien des tissus aujourd'hui
- La campagne habitée: préservation des domaines et anciennes fermes

- Bâti des XVIII° et XIX° préservés
- Tissus XVII° et XIX°
- digue



Explosion démographique après la seconde guerre mondiale



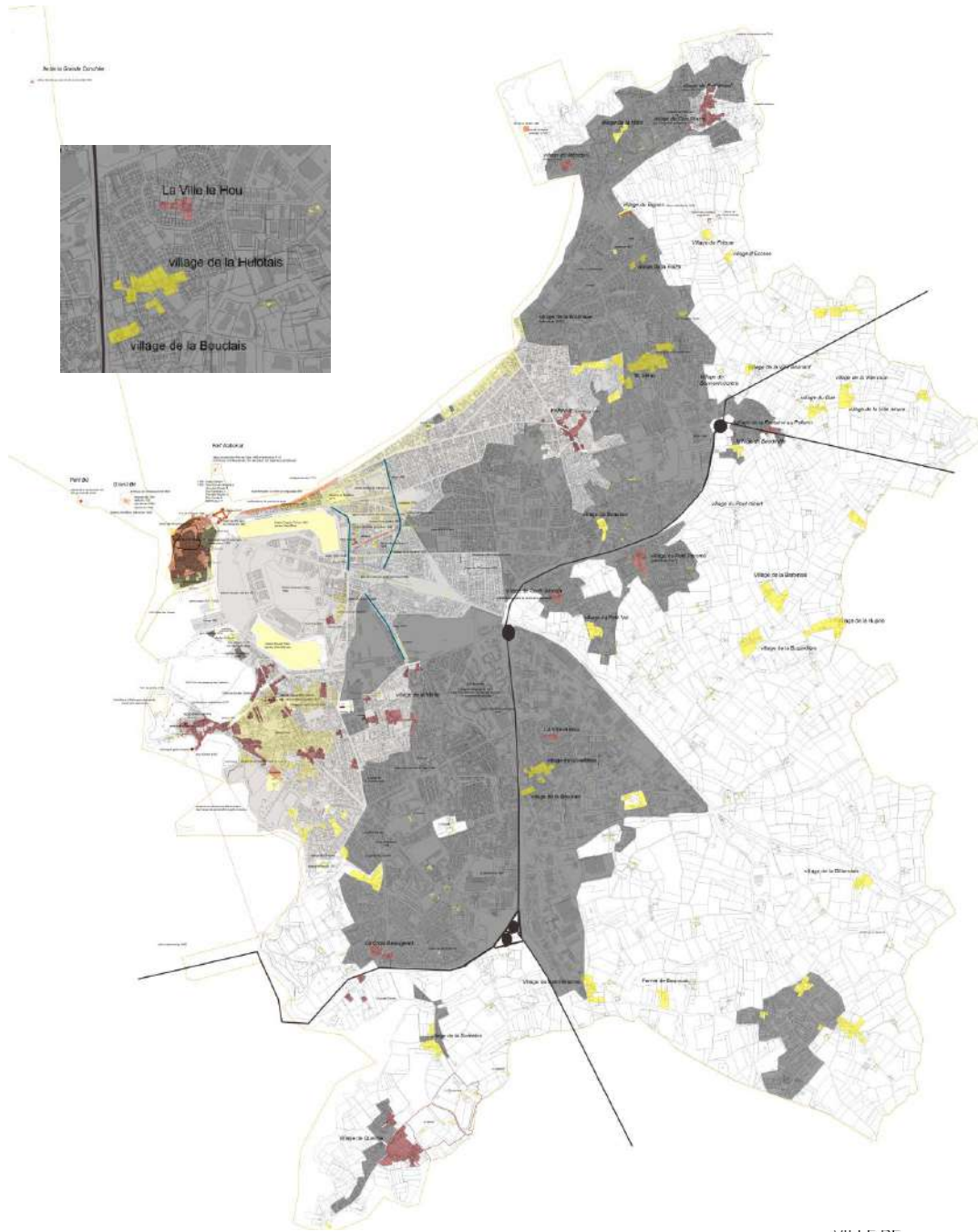
Chapelle de Lorette investie par une brocante et lotissement à l'emplacement de l'ancien domaine



Domaine de la Grassinai dans la zone d'activité

Des supports de mémoire rattrapés par l'urbanisation et persistants au sein des nouveaux tissus

- Extension fin XIX° -début XX°
- Reconstruction et développement après guerre



Les différentes architectures malouines

- A partir de **l'analyse historique du territoire et du travail de terrain**, identification de grandes familles architecturales qui forgent les identités du territoire malouin
- **Repérage des éléments patrimoniaux par type de bâti** (architecture balnéaire, de la reconstruction, militaire, rurale...)



Une grande richesse et de multiples échelles



reconstruction



équipements



cités pavillonnaires



urbain



rural



petits édifices



religieuse



portuaire



représentation



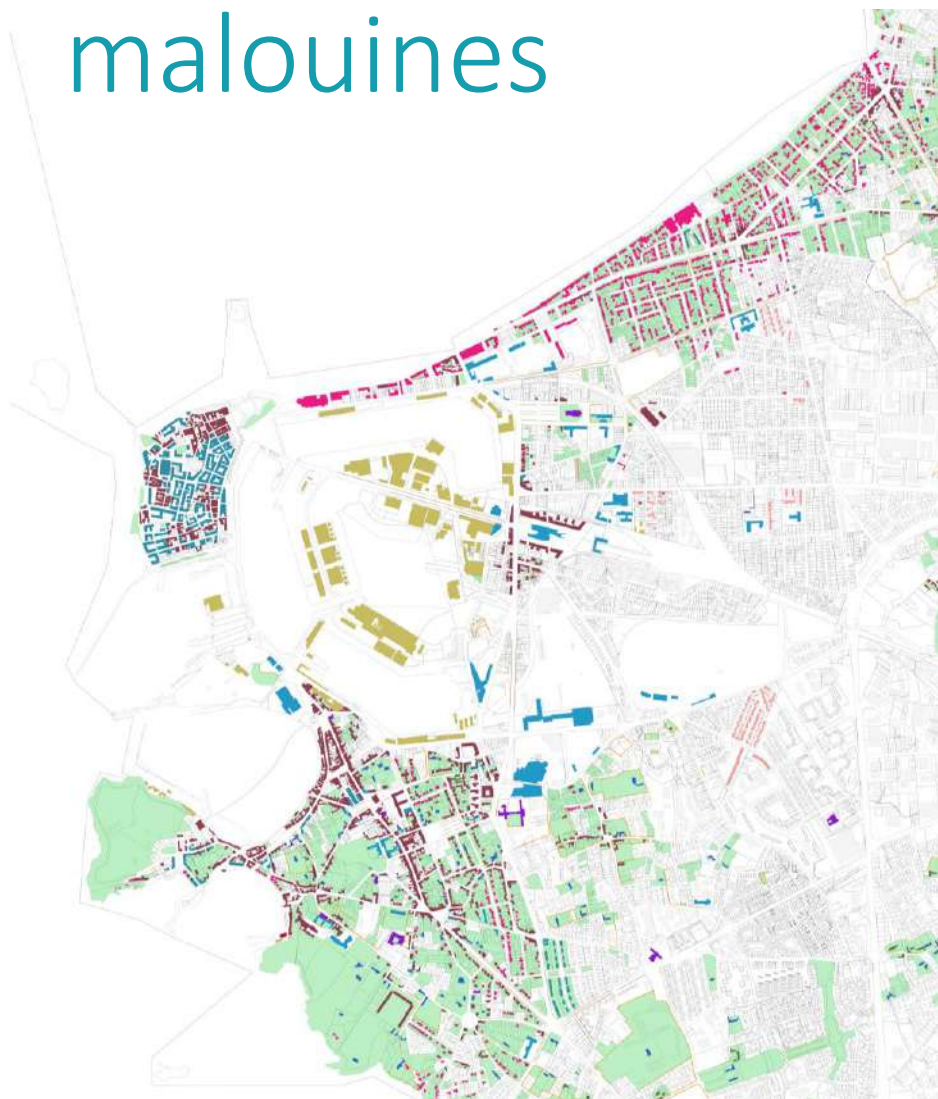
militaire



balnéaire



Les différentes architectures malouines



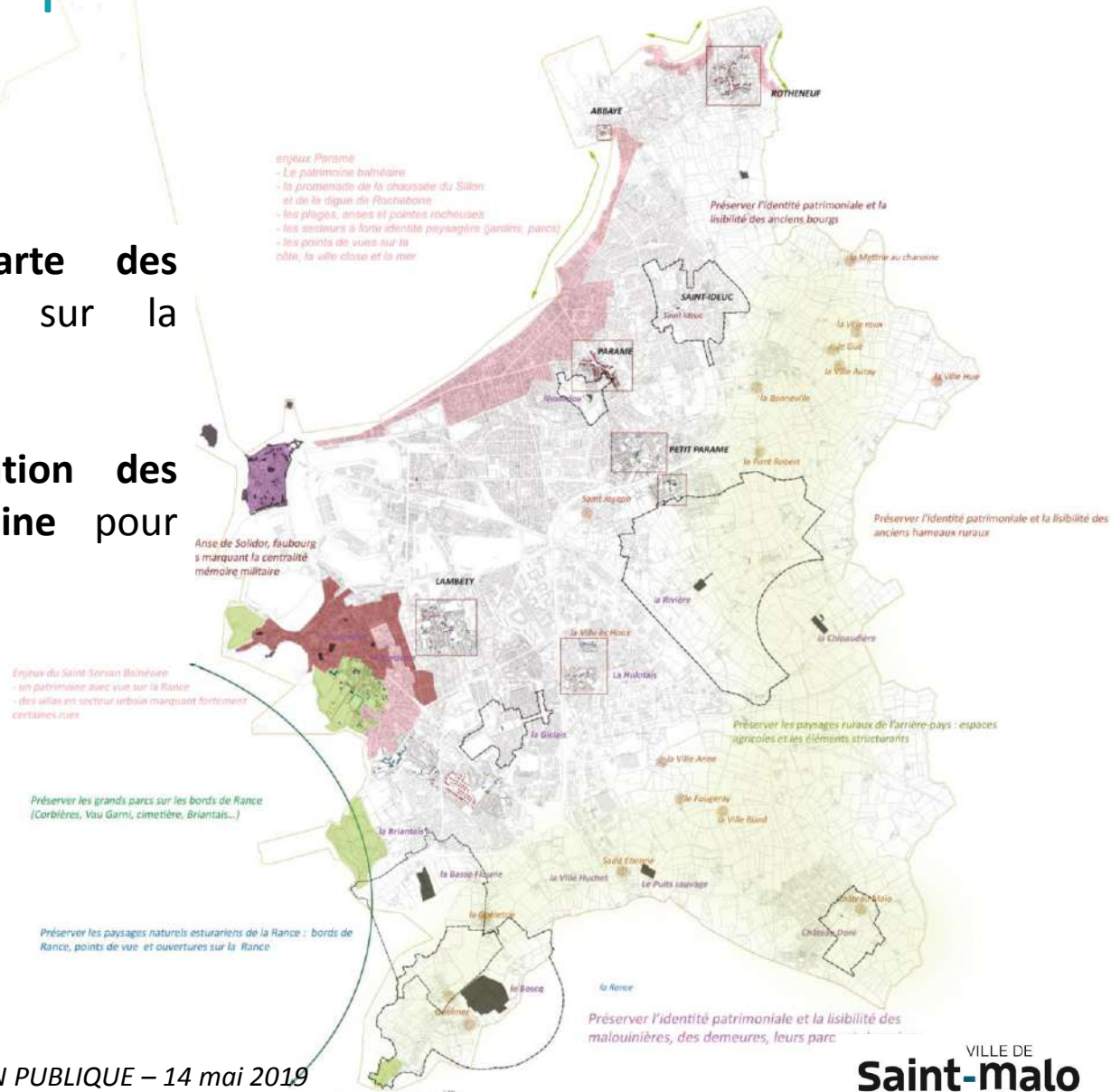
Légende

- BALNEAIRE
- CITES PAVILLONNAIRES LOGTS OUVRIERS LOGT SOCIAL
- GRANDS EQUIPEMENTS
- MARITIME ET PORTUAIRE
- MILITAIRE
- PETIT EDICULE
- RECONSTRUCTION
- RELIGIEUSE
- REPRESENTATION
- RURALE
- URBAINE
- PARCS ET JARDINS
- MURS
- ALIGNEMENTS D'ARBRES



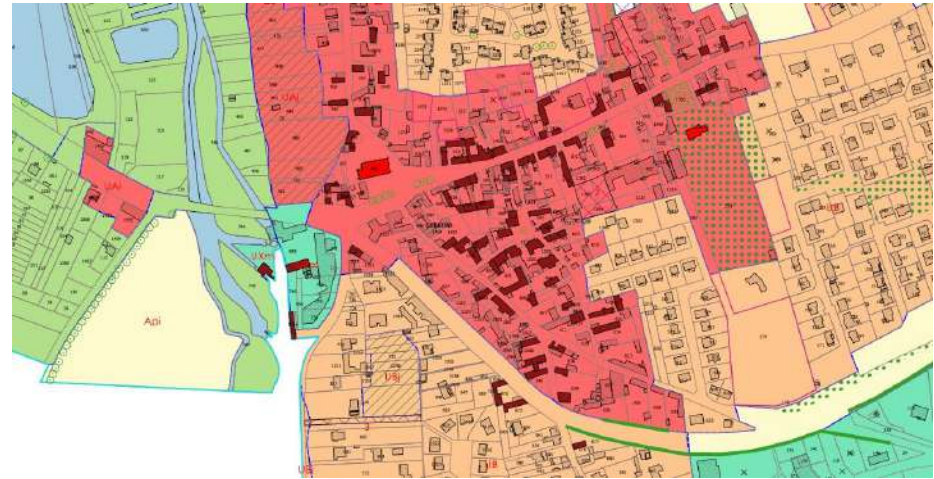
Prise en compte à travers un PLU patrimonial

- Proposition d'une **carte des enjeux patrimoniaux** sur la commune
- Proposition de **gradation des éléments de patrimoine** pour alimenter le futur PLU



Prise en compte à travers un PLU patrimonial

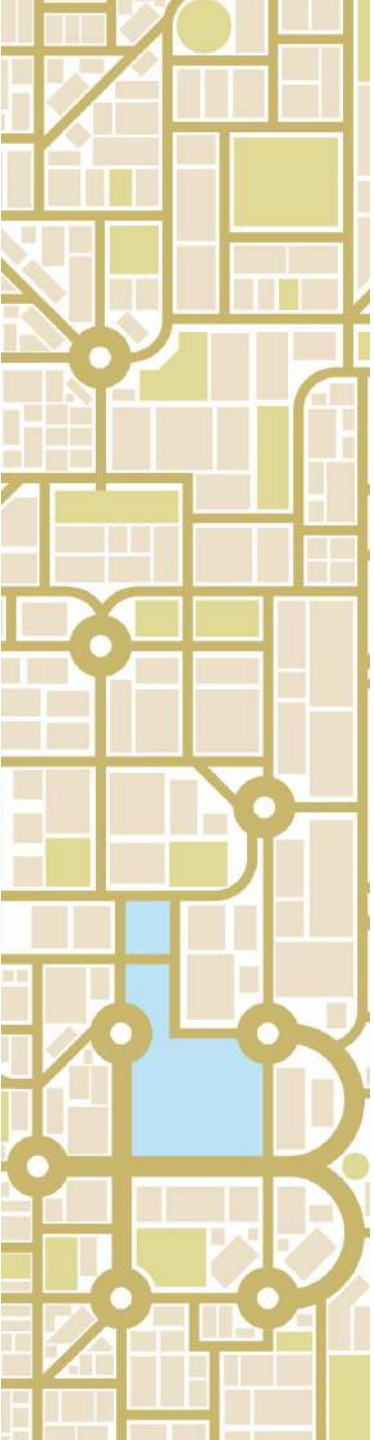
- Un repérage des éléments de patrimoine bâti (élément isolé, séquence et ensemble) et paysager
- Accompagné d'un atlas patrimonial avec des fiches par catégorie avec des préconisations



Exemple de repérage bâti dans un PLU

2 catégories :
Bâtiments exceptionnels (rouge vif)
Bâtiments identitaires (rouge foncé)





Patrick CHARPY


*Adjoint au Maire délégué
au développement économique,
à l'attractivité du territoire,
à l'habitat et à la
rénovation urbaine*

Les enjeux liés à l'attractivité du territoire

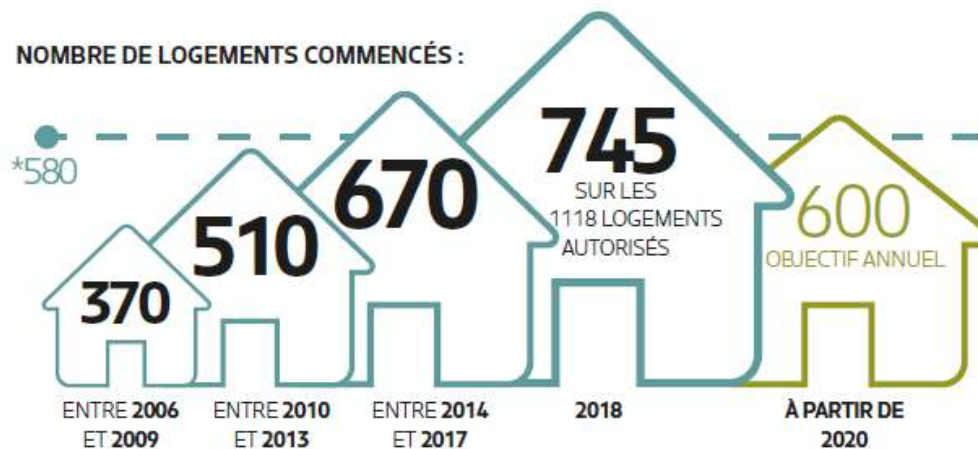


Des besoins importants en création de logements pour ne pas perdre d'habitants

- Après une érosion démographique enregistrée dès 1999, le **rebond démographique est amorcé et confirmé sur Saint-Malo** depuis quelques années
- Cependant, il est nécessaire de créer au moins **580 logements par an** pour maintenir une population stable sur la commune

- 410
HABITANTS/AN
DE 1999 À 2013


47 528
POPULATION 
TOTALE EN 2016



Un équilibre à trouver entre emploi, cadre de vie et accueil de population

- L'accueil de population ne peut se faire sans lien avec le **développement économique local**

Taux de chômage de la zone d'emploi de Saint-Malo

- en 2013 = 9,5 %
- en 2018 = 7,2 %

+ 3 508 emplois salariés privés créés
entre 2013 et 2017



*Village d'entreprises réalisé rue
Claude Bernard*



Un équilibre à trouver entre emploi, cadre de vie et accueil de population

- L'accueil de population ne peut se faire sans lien avec le maintien d'un **cadre de vie attractif**
 - équipements,
 - services,
 - loisirs...



*Projets Ciné Vauban
et Aqua Malo*

Créer des logements familiaux et abordables

- Au-delà du nombre de logements à créer chaque année, il est important d'**orienter cette production** en direction :
 - des **actifs**
 - des **familles**
 - et pour des **résidences principales**

Exemple : la première réalisation du Foncier Coopératif Malouin (OFS) à Rothéneuf





Benoit BERTIAUX

*Directeur Général Adjoint
Ville de Saint-Malo
Saint-Malo Agglomération*

Quelle mobilité pour demain ?



Le Plan global des déplacements (PGD)

- Une **démarche intercommunale et volontaire** (menée à l'échelle des 18 communes de Saint-Malo Agglomération) en cours de validation (conseil communautaire du 16 mai 2019)
- Mieux connaître les conditions de mobilité des habitants, et dresser un **plan d'actions** afin d'améliorer les déplacements quotidiens et touristiques



Plan
de
Global
Déplacements



- Le PGD s'accompagne d'un **Schéma directeur cyclable** (adopté en février 2019)
- En parallèle, renouvellement de la **délégation de service public** pour les transports en commun (en cours)



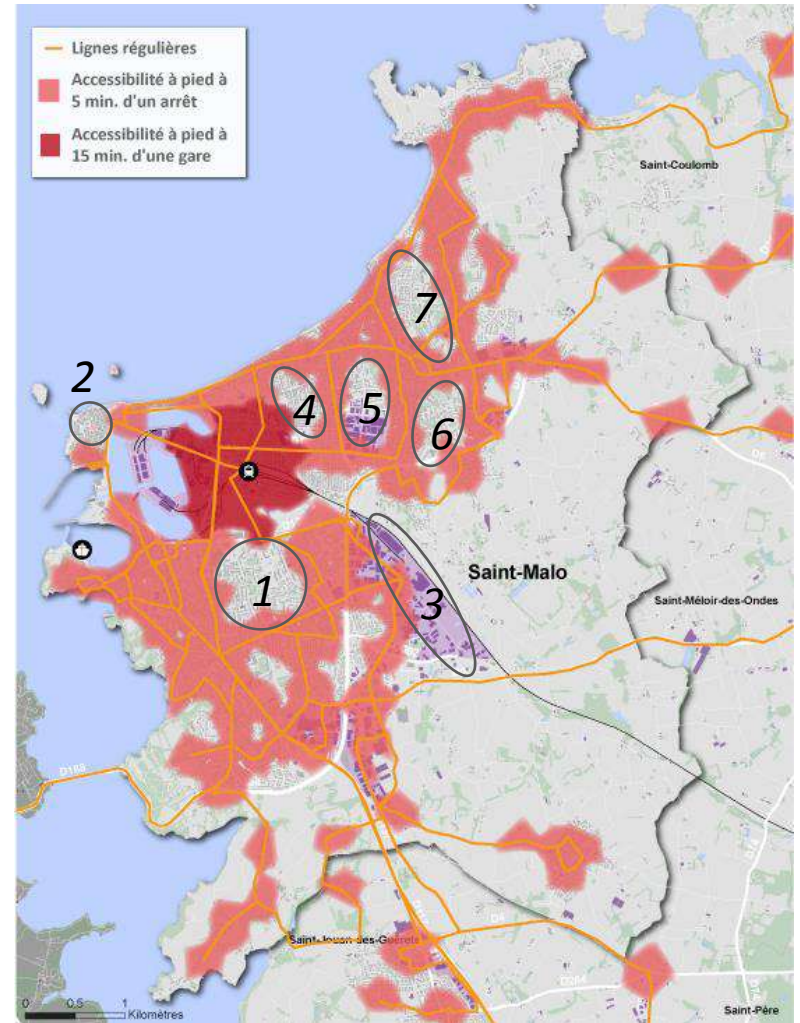
Un territoire marqué par une forte dépendance à la voiture

- **65 % des déplacements sont effectués en voiture**
- **Quelques difficultés sur le réseau viaire**, concentrées sur Saint-Malo (congestions ponctuelles/ pointes de fréquentation touristique) **mais non rédhibitoires pour les déplacements en voiture**
- La voiture reste attractive vis-à-vis des transports en commun (rapidité, liberté)
- Malgré des actions engagées, un **partage des espaces publics encore largement en faveur de l'automobile**
- **Des évolutions en cours** : réseau de bornes de recharges de véhicules électriques (16 bornes sur l'agglomération), gaz naturel (valorisation des boues de station d'épuration)...



Les transports en commun bien hiérarchisés

- **16 lignes** desservant les communes de l'agglomération
- **75 %** de la population de Saint-Malo desservie par un arrêt de TC
- Des temps de parcours et des fréquences à **optimiser**
- Poursuivre les **adaptations des arrêts** de TC



Les mobilités douces : vélo et piétons

- **De fortes potentialités** liées à la **pratique cyclable** à Saint-Malo (relief limité, distances faibles, bonne répartition des équipements et lieux de vie)
- Un **offre qui se structure** (création de pistes cyclables et voies vertes, ajout d'arceaux vélos dans la ville...)
- Réalisation d'un « **Plan vélo** » sur la ville de Saint-Malo
- Poursuite des actions en faveur des **piétons** (zones de rencontre...) et des **personnes à mobilité réduite**



Un programme d'actions décliné selon 3 axes

- **Axe 1 : Organiser le territoire** afin que chacun puisse s'y déplacer, de manière sûre et durable, avec **une place plus équilibrée entre les différents modes de transport**
- **Axe 2** : Mettre en œuvre, à travers l'offre de **transports collectifs** et les conditions d'**intermodalité**, les moyens de **développer le report modal** et d'inciter aux changements de comportements
- **Axe 3** : Affirmer le rôle des **modes actifs** comme modes de déplacement à part entière, lutter contre l'autosolisme et **élargir le panel des services de mobilité**



Axe 1 : Organiser les déplacements sur le territoire

- Redéfinir la place de chacun dans la ville, **rendre plus lisible chaque mode de déplacement** (transports en commun, mobilités douces, voiture...)
- Livraisons des marchandises en centre-ville : s'adapter aux nouvelles pratiques (triporteurs électriques...)



Axe 2 : Mettre en œuvre les conditions d'intermodalité

- Adapter le **réseau de transport en commun** aux besoins des usagers (heures, fréquences)
- Développer les **aménagements favorisant la circulation des bus** sur les lignes structurantes pour améliorer les temps de parcours
- Renforcer le **parking-relais Paul Féval**
- Développer des **pôles d'échanges multimodaux en entrée de ville** (entrées sud et entrée ouest de Saint-Malo)
- Favoriser les **échanges entre modes de transports** (train, piéton, vélo, autopartage)



Axe 3 : Développer les services de mobilité

- Mettre en œuvre le « **Plan vélo** » pour la ville de Saint-Malo
- Proposer un maillage d'aires de covoiturage à l'échelle de l'Agglomération
- Soutenir les actions permettant de se déplacer sans voiture (pédibus...)
- S'appuyer sur les nouvelles technologies (réseaux et routes « intelligentes », déploiement de la fibre optique et les nouvelles pratiques de travail (télétravail)



Romain BION

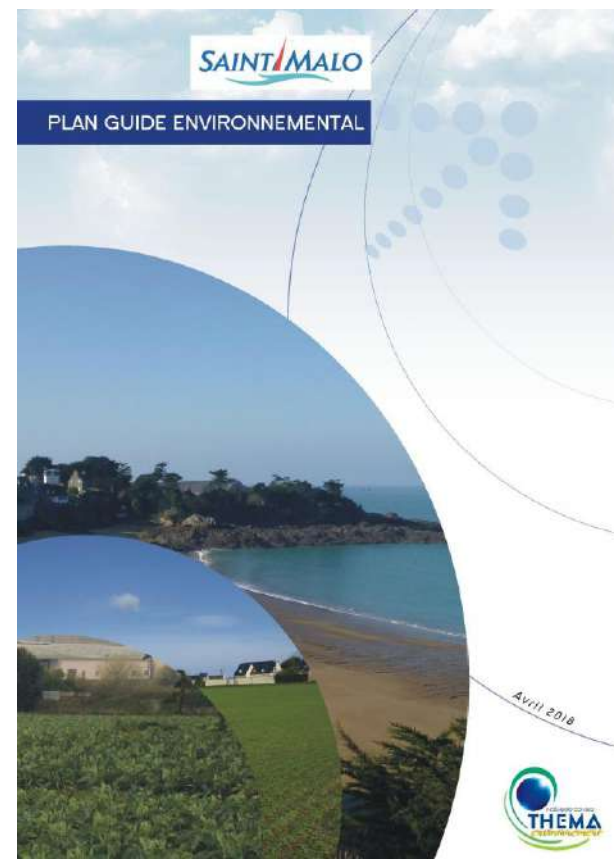
*Direction de l'Aménagement et Urbanisme
Ville de Saint-Malo*

*La mise en œuvre d'un plan guide
environnemental pour Saint-Malo*



Un étude pour dresser l'état initial de l'environnement

- Améliorer le niveau de **connaissances** et intégrer l'environnement à la stratégie territoriale
- Un **diagnostic environnemental** du territoire communal selon plusieurs thèmes
 - Cadre physique (géologie, hydrographie...)
 - Risques
 - Qualité de l'air, pollutions et évaluation des nuisances
 - Energie
 - ...
- Suivi de **préconisations** environnementales et paysagères à **intégrer au PLU**



Un territoire riche de son environnement

- La forte présence du **littoral** comme cadre environnemental
- Un **fleuve côtier** : La Rance
- **27 km** de cours d'eau (Routhouan et ses affluents, Rosais...)
- Des **paysages** emblématiques
- Une **nature en ville** à révéler



Une diversité de milieux


■ Des sites naturels reconnus

- Sites Natura 2000 (Pointe de la Varde...)
- Sites inscrits et classés (Estuaire de la Rance...)
- Espaces naturels sensibles (Briantais, Baie du Troctin...)



Un « arrière pays » rural et agricole


356 HA
DE PRAIRIES
(PÂTURÉES, DE FAUCHE...)
10% DU TERRITOIRE
COMMUNAL


72 HA DE
BOISEMENTS
2% DU TERRITOIRE
COMMUNAL

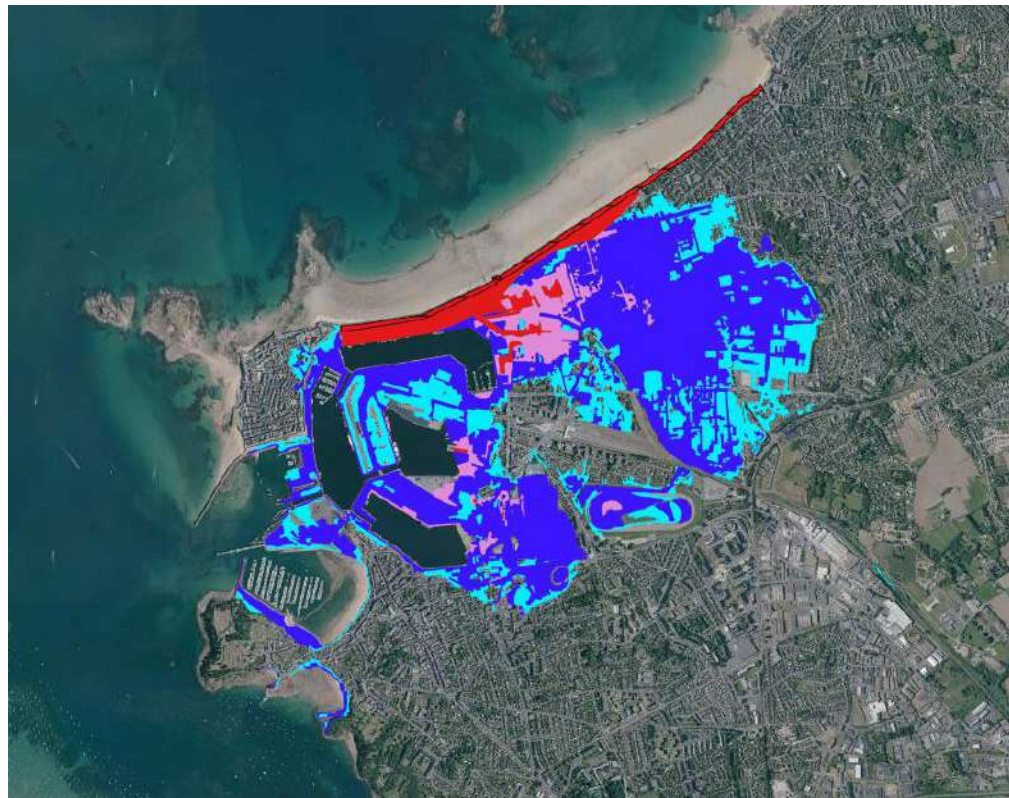

161 HA de
PARC
4,5% DU TERRITOIRE
COMMUNAL



➤ Une multitude d'éléments sur lesquels la ville peut s'appuyer pour construire son projet urbain et son futur PLU

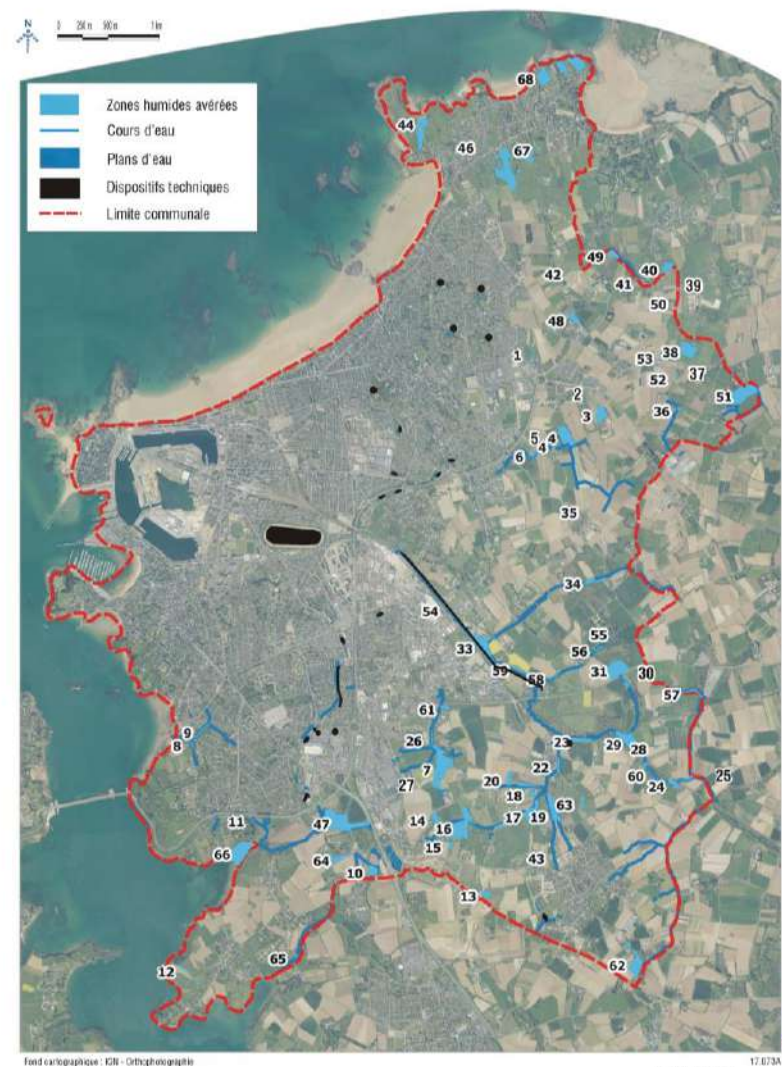
Des contraintes environnementales à intégrer

- Risques naturels (inondation submersion marine – **Plan de prévention des risques Submersion marine**)
- Risques industriels (anciens sites industriels ou d'activités potentiellement pollués)



Un inventaire des zones humides

- Cartographie des **zones humides**
 - À partir de données bibliographiques et d'analyse de terrain



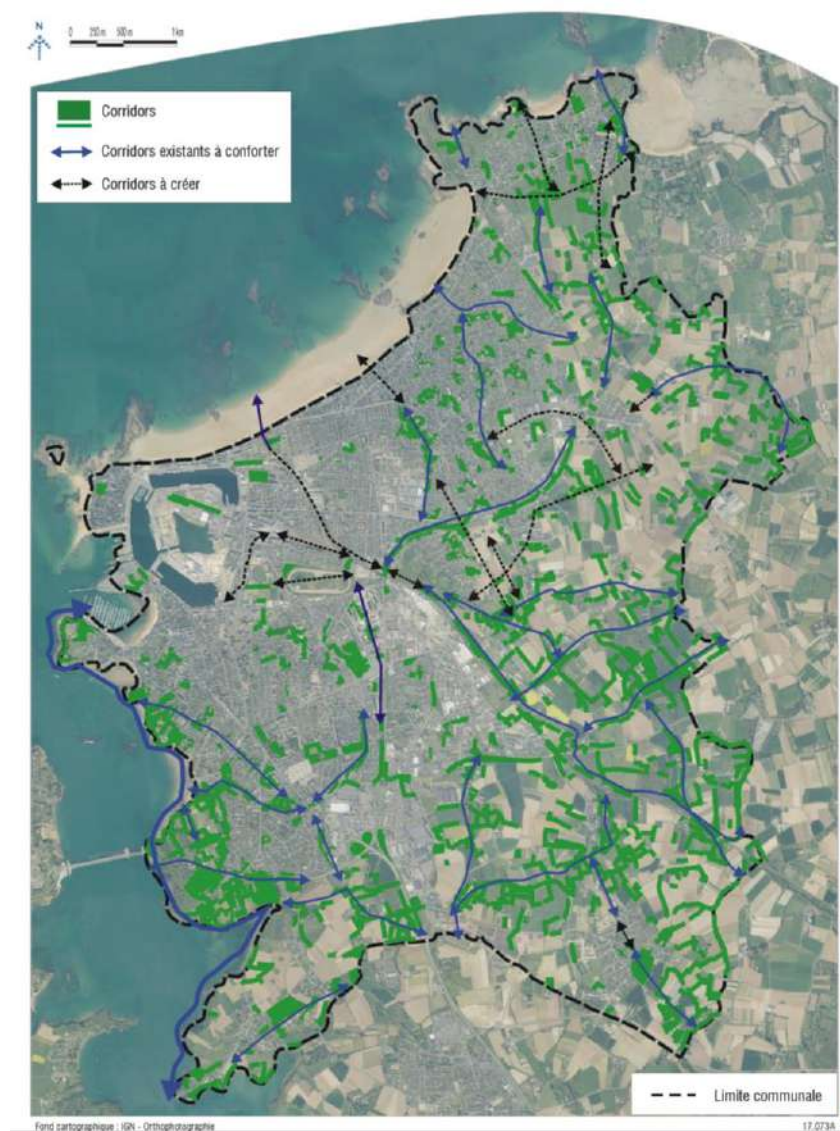
Un inventaire des boisements et bocages

- Localisation des **haies, du bocage**
(évaluation de la qualité des haies et de leur caractère antiérosif)



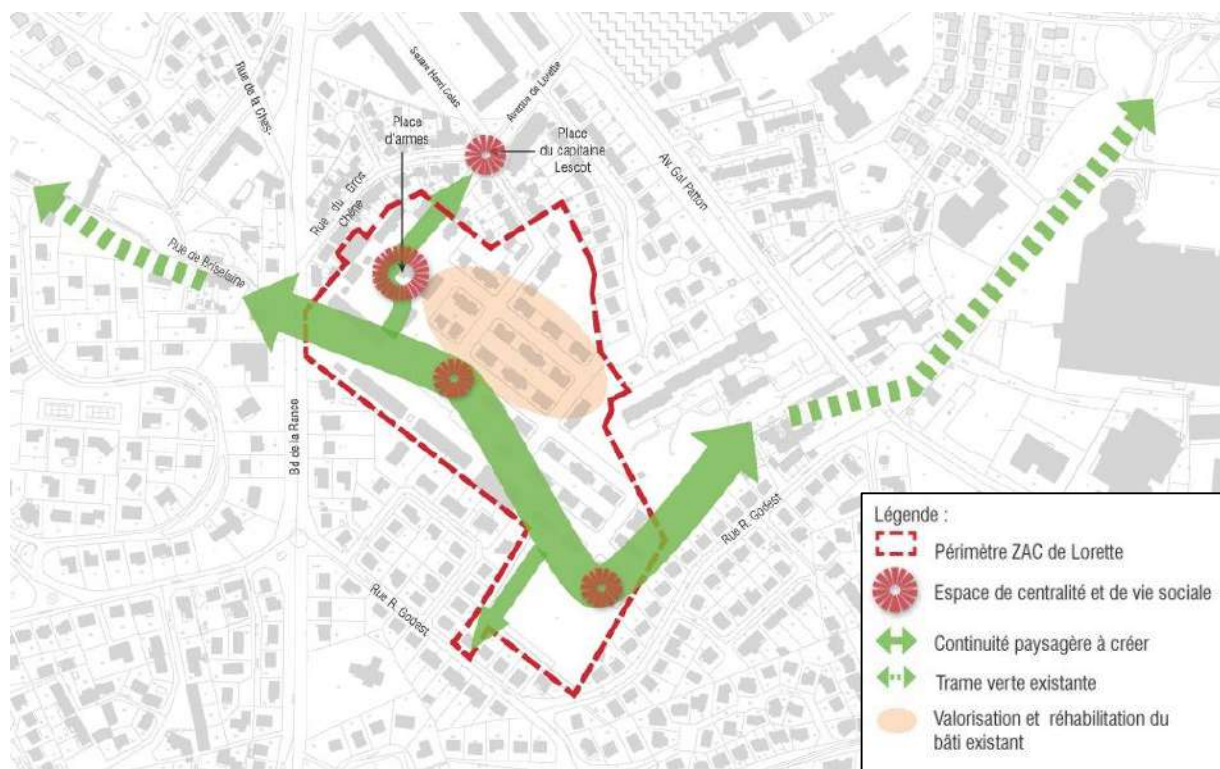
La trame verte et bleue à Saint-Malo

- Qu'est-ce que la trame verte et bleue ?
 - réseau formé de **continuités écologiques** terrestres et aquatiques
 - contribue à l'amélioration de l'état de **conservation des habitats naturels et des espèces**
 - constituée des « réservoirs de biodiversité » et des « corridors écologiques »



Des préconisations environnementales et paysagères

- L'intégration des continuités écologiques dans les différentes pièces du PLU
- Par exemple dans les OAP (secteurs stratégiques)



Exemple de la caserne de Lorette : conforter la trame verte au sein du projet

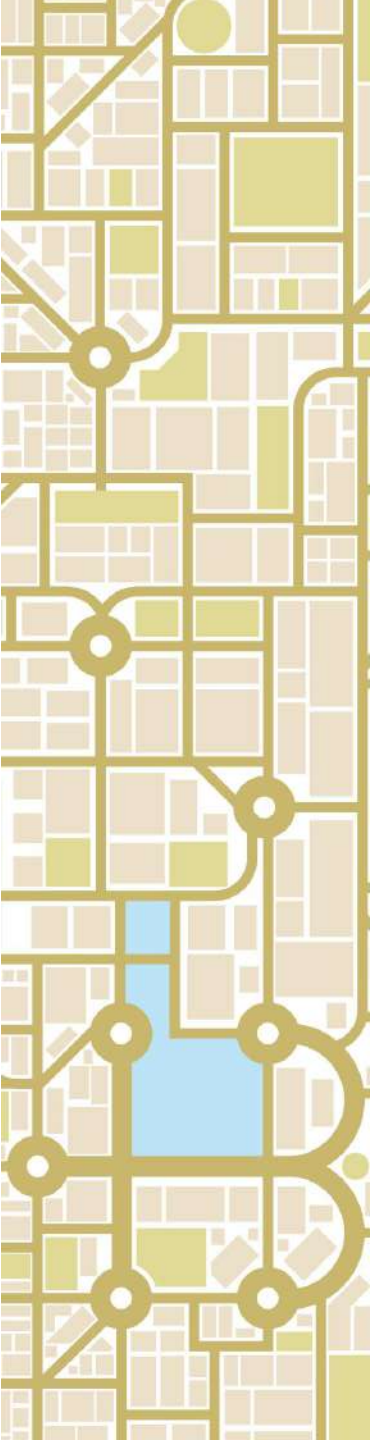
Des préconisations environnementales et paysagères

- Dans les projets urbains et au sein des espaces publics (renforcer la nature en ville)



L'hippodrome et le parc de Marville : espaces publics majeurs pouvant être supports de nature en ville





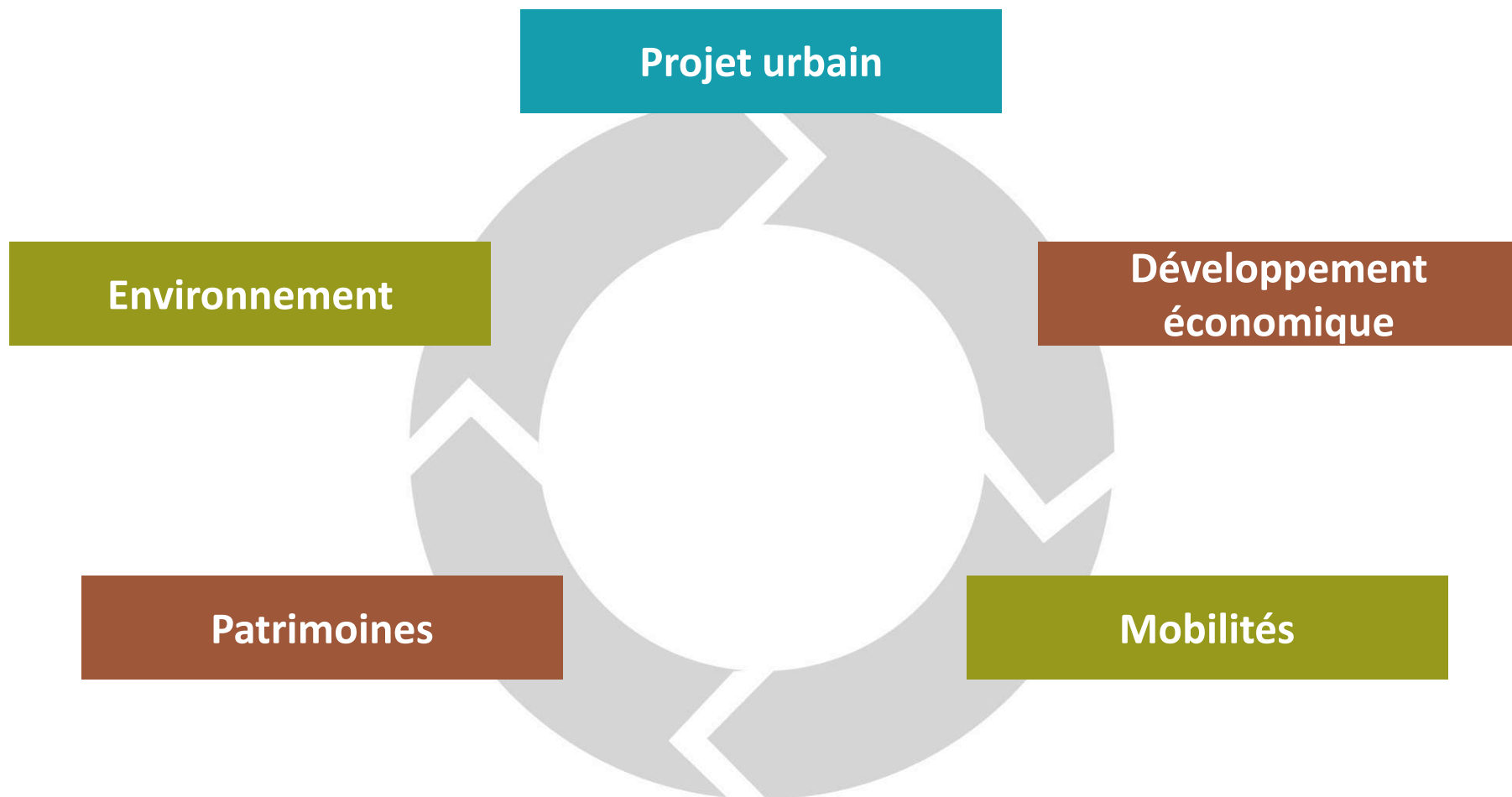
Patrick CHARPY

Adjoint au Maire

Les 5 axes du PADD



5 axes pour répondre aux enjeux du territoire



Projet urbain

Environnement

Développement
économique

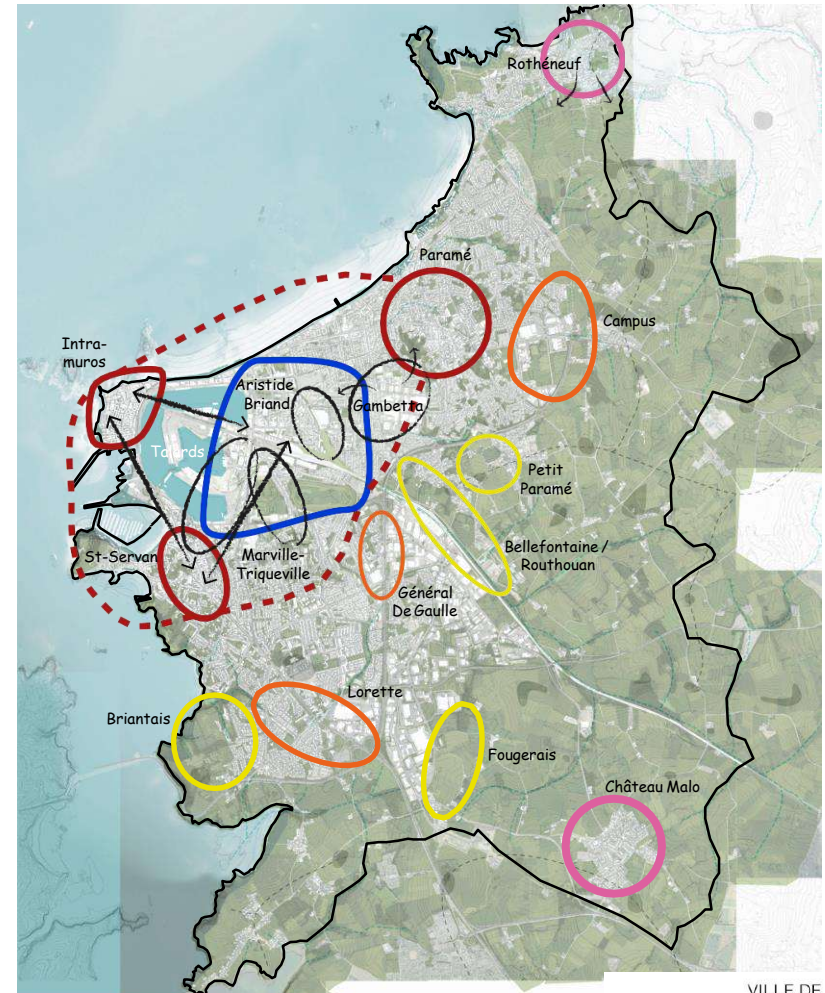
Patrimoines

Mobilités



Conforter une dynamique d'accueil de population dans un cœur d'agglomération renouvelé

- Confirmer la reprise démographique
- Renforcer la ville-centre et développer un nouveau cœur d'agglomération
- Modérer les besoins fonciers en extension urbaine
- Développer de nouveaux équipements



S'engager pour un développement du territoire en harmonie avec sa géographie et son socle environnemental

- Protéger le littoral
- Protéger et relier les espaces de nature pour développer la biodiversité
- Conforter l'arrière pays dans sa vocation naturelle et agricole
- Intégrer l'enjeu climatique, les risques naturels et les nuisances
- S'engager en faveur de la transition énergétique



Renforcer les piliers économiques malouins et le développement local

- Affirmer le statut de centralité économique
- Permettre l'évolution des abords du port
- Conforter le maillage commercial existant
- Elargir et renforcer l'offre touristique
- Pérenniser l'activité agricole et la vocation des terres agricoles



S'appuyer sur le patrimoine pour asseoir le développement de la ville et valoriser le cadre de vie

- Protéger le patrimoine historique emblématique de la ville
- Préserver et valoriser le patrimoine architectural identitaire



- Valoriser le cadre de vie et le patrimoine du quotidien tout en développant de nouvelles formes urbaines

Créer les conditions d'une ville accessible, mobile et connectée

- Améliorer l'accessibilité et les mobilités de la ville, de son port et du littoral
- Encourager le report modal en optimisant le transport collectif et les déplacements doux
- Optimiser l'offre de stationnement dans la ville
- Soutenir le développement des communications numériques



Le calendrier

- Organisation d'une **réunion publique d'approfondissement du PADD** (3 réunions publiques, à différents endroits de la ville et à différents horaires)



- La **concertation va durer tout au long de l'élaboration du PLU** jusqu'à l'arrêt du projet puis pendant l'enquête publique (fin du premier semestre 2020)





Contribution de la salle

45 minutes



Comment participer tout au long de la concertation ?

- sur le registre papier mis à sa disposition à la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme (18 Chaussée Eric Tabarly – Fort du Naye – 35400 Saint-Malo)
- via le formulaire contact accessible sur le site internet de la ville de Saint-Malo : saint-malo.fr [*Menu : PRATIQUE / Urbanisme / Le Plan Local d'Urbanisme / Révision générale du PLU*]
- par courrier, à l'adresse suivante : Monsieur le Maire – Concertation pour le PLU – Hôtel de ville – Place Chateaubriand – CS 21826 - 35418 Saint-Malo Cedex
- **Par e-mail via l'adresse dédiée : revision.plu@saint-malo.fr**



Merci de votre attention



REUNION PUBLIQUE

Mardi 14 mai 2019

Procédure de révision du



Présentation du PADD

Réunions publiques du lundi 24 et 25 juin 2019

Introduction

- La première réunion publique PLU s'est tenue le **14 mai 2019**. Elle a **qui a permis de présenter** :
 - Le contexte de la révision du PLU avec les Lois et documents à intégrer en particulier le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)**
 - Une **description** de ce qu'est le **PLU** (son contenu, la procédure d'élaboration...)
 - Une restitution du **diagnostic** et des **études** réalisées ou en cours selon **4 thèmes** : **Patrimoine / Attractivité du territoire / Mobilité et déplacements / Environnement**
 - Une présentation sommaire des 5 axes du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**



Les objectifs et les « règles du jeu » de cette réunion publique PLU

- **Présenter** dans le détail chacun des 5 axes du **Projet d'Aménagement et de Développement durables** (PADD) et les cartes qui l'accompagnent
- Présenter des **pistes de traduction concrète du PADD**
 - **Exposer un exemple pour chaque axe, permettant de visualiser la direction envisagée par la commune et sa transcription possible dans le futur PLU**
- **Recueillir vos contributions** sur le PADD (échanges avec la salle, axe par axe)



Rappel des étapes du PLU

Délibération de prescription de la révision du PLU

Phase
études

**Diagnostic territorial
révélant les enjeux**

**Projet d'Aménagement et de
Développement Durables
(PADD)**

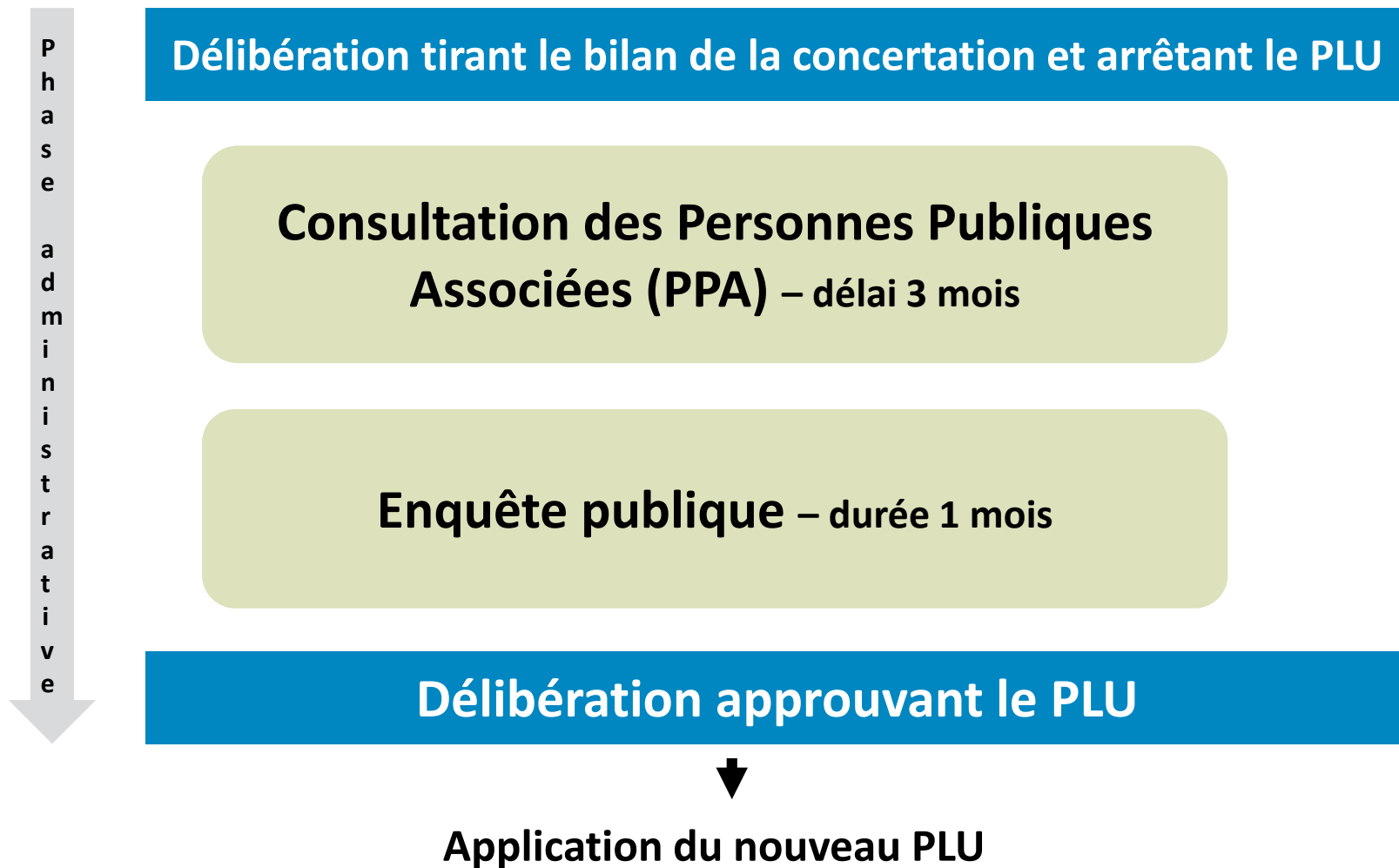
**Traduction
réglementaire du PADD :**
Zonage, règlement écrit et orientation
d'aménagement et de programmation

**Concertation
avec la
population**

**Concertation
avec la
population**

Délibération tirant le bilan de la concertation et arrêtant le PLU

Rappel des étapes du PLU (suite)



Le PADD : un projet pour le territoire et un projet pour les habitants

Projet urbain

Environnement

**Développement
économique**

Patrimoines

Mobilités



S'appuyer sur le patrimoine pour asseoir le développement de la ville et valoriser le cadre de vie



Protéger le patrimoine historique emblématique de la ville

-> Promouvoir des projets s'inscrivant dans une logique de maintien et d'entretien du patrimoine bâti historique

(limiter les évolutions architecturales dans les secteurs historiques : Intramuros, Site Patrimonial Remarquable, monuments historiques)

Préserver et valoriser le patrimoine architectural identitaire

-> Permettre une évolution encadrée et graduelle selon l'intérêt patrimonial de chaque élément bâti identifié

-> dans les secteurs de centralités historiques
(Saint-Servan et Paramé)

-> dans les tissus balnéaires
(Sillon, Paramé Ouest, Rothéneuf...)



Valoriser le cadre de vie et le patrimoine du quotidien tout en développant de nouvelles formes urbaines

-> Préserver le patrimoine du quotidien

-> Protéger les vues remarquables

-> Maintenir une place significative du végétal dans les projets

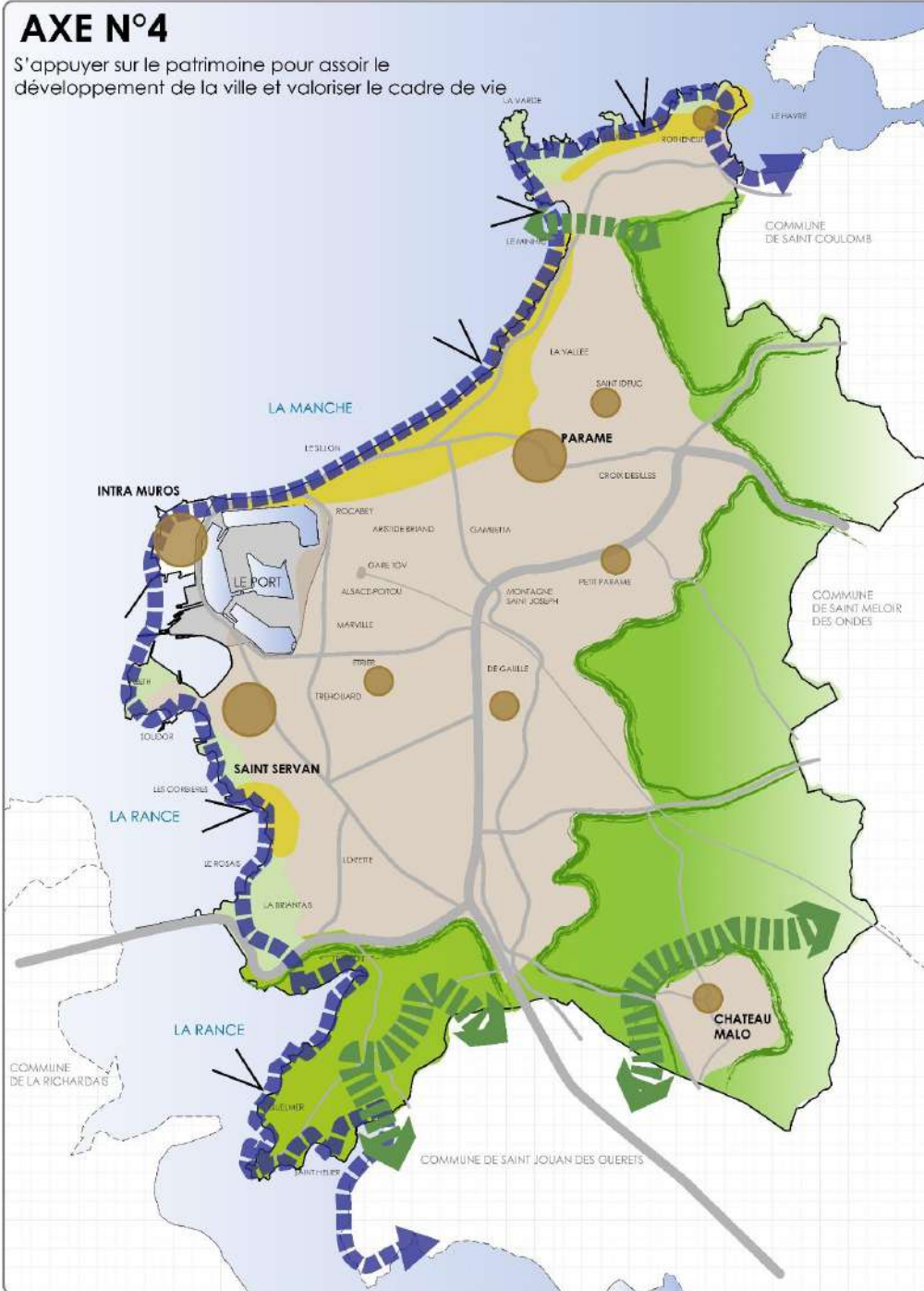



AXE N°4

S'appuyer sur le patrimoine pour assoir le développement de la ville et valoriser le cadre de vie

AXE N°4

S'appuyer sur le patrimoine pour assoir le développement de la ville et valoriser le cadre de vie




 Poursuivre l'amélioration des espaces publics et la valorisation du patrimoine bâti dans les centralités historiques


 Protéger l'homogénéité et la cohérence des tissus balnéaires


 Valoriser le patrimoine bâti ordinaire et les marqueurs de l'identité des quartiers


 Protéger le patrimoine bâti de l'arrière pays, notamment constitué des malouinières

 Préserver la qualité et l'accès à la bande littorale

 Préserver les points de vue remarquables

 Maintenir les coupures urbaines

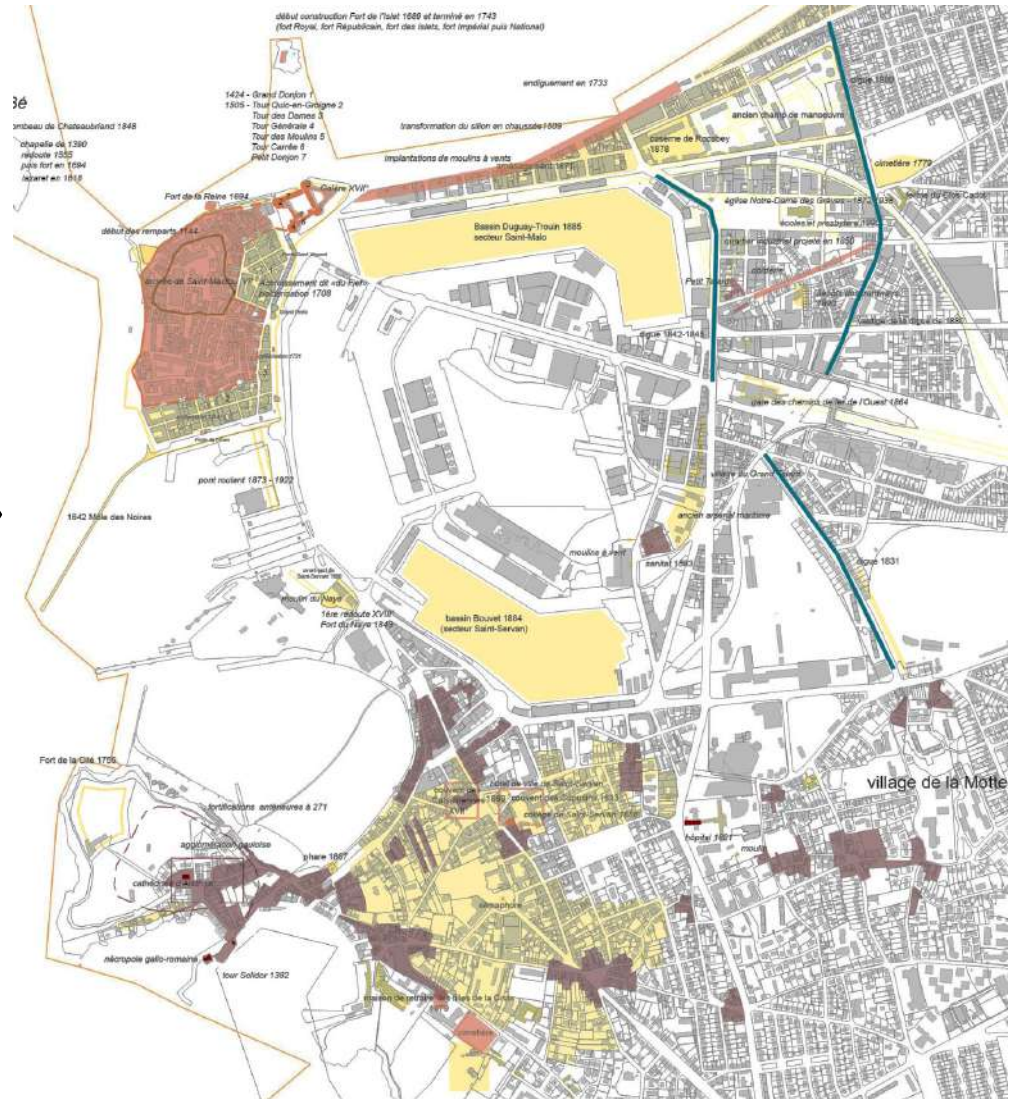
 S'appuyer sur les éléments paysagers pour déterminer les limites de l'espace urbain

 Espaces verts de proximité et parcs urbains

Vers une meilleure prise en compte du patrimoine

L'exemple de l'étude patrimoniale

- **Étude historique** du territoire
- Visualisation de la « permanence » **bâti historique** au sein de la ville



Vers une meilleure prise en compte du patrimoine

L'exemple de l'étude patrimoniale

- Caractérisation des éléments bâtis selon **plusieurs types d'architectures**
- Identification des principaux **parcs et jardins**

Légende

	BALNEAIRE		RELIGIEUSE
	CITES PAVILLONNAIRES LOGTS OUVRIERS		REPRESENTATION
	GRANDS EQUIPEMENTS		RURALE
	MARITIME ET PORTUAIRE		URBAINE
	MILITAIRE		PARCS ET JARDINS
	PETIT EDICULE		MURS
	RECONSTRUCTION		ALIGNEMENTS D'ARBRES



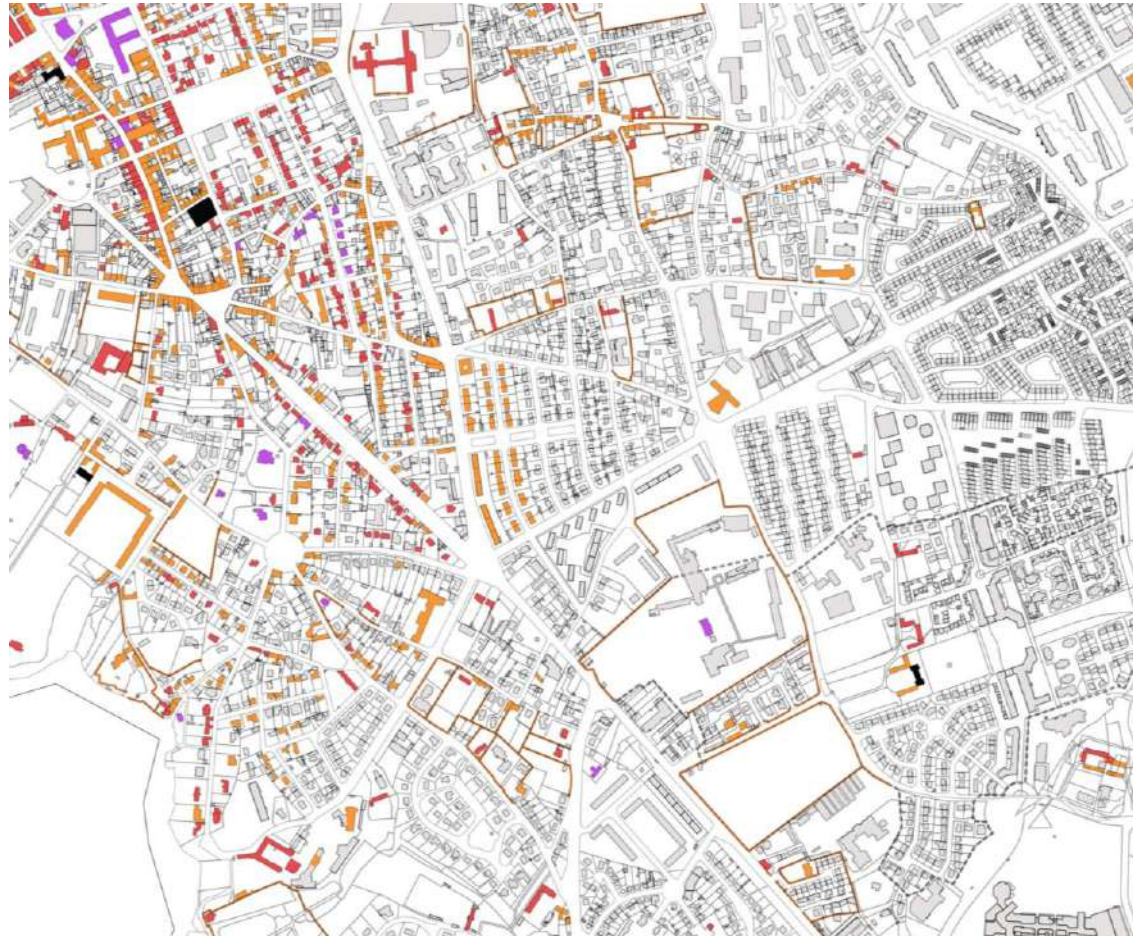
Vers une meilleure prise en compte du patrimoine

L'exemple de l'étude patrimoniale

- **Classification** des éléments de patrimoine **selon leur intérêt**

Gradations bâties

-  **exceptionnel**
-  **remarquable**
-  **intérêt**
-  **Murs**



Vers une meilleure prise en compte du patrimoine

La transcription dans le futur PLU

- Identification et **protection dans le PLU** des éléments de patrimoine bâti et paysager
- un **atlas patrimonial**, avec des fiches par catégorie et des **préconisations** pour la réhabilitation et la construction

ARCHITECTURE RURALE FICHE 1

1. HABITAT RURAL

PARTICULARITES

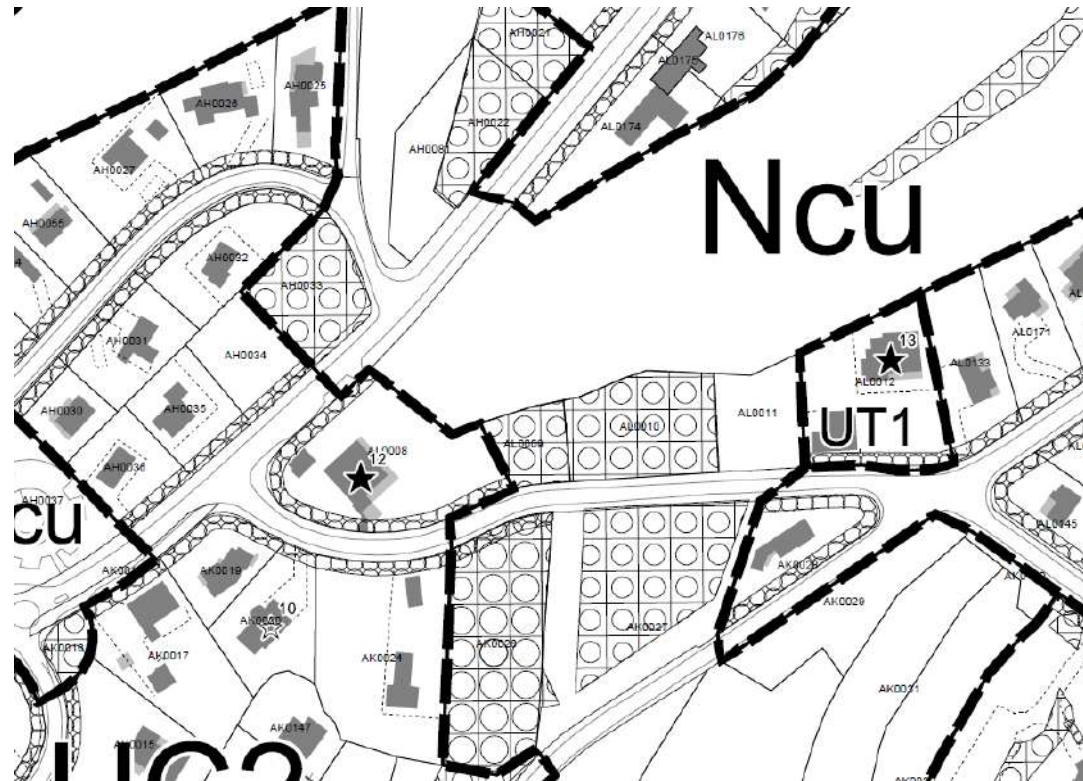
Au sein de petits groupements se rencontre un habitat, généralement individuel, qui peut se rapprocher de petite maison de village. Ces éléments se retrouvent pour certains au sein d'espaces urbanisés qui ne facilitent pas la lecture du fonctionnement d'origine en raison de mutations parfois importante. C'est en effet l'une des typologies qui a subi le plus d'évolution.

Plusieurs traductions de cet habitat se déclinent :

- La petite habitation : généralement en pierre ou parfois en moellon enduit, la façade comporte deux travées, elle est percée d'une porte, d'une fenêtrée au rez-de-chaussée, et d'un parterre à l'étage, correspondant souvent à une lucarne passante ou feuillée. Les ouvertures sont plus hautes que larges. Les encadrements des baies sont traditionnellement en granite. A l'origine, toutes les menuiseries sont en bois avec des volets pleins sur la fenêtre du rez-de-chaussée, et un volet intérieur sur la lucarne feuillée lorsque l'étage est une pièce de vie et non un simple espace de stockage comme à l'origine.



- L'habitation en longueur avec parfois en retour une annexe plus ou moins importante. L'implantation en L est encore lisible mais les mutations de l'habitation et de l'annexe ont tendance à fragiliser la référence rurale.



Exemple de d'identification du patrimoine bâti dans un PLU

Projet d'atlas du patrimoine pour la ville de Saint-Malo




Echanges avec la salle

Vos contributions sur l'axe
« Patrimoine » du PADD ?

10 minutes

Conforter une dynamique d'accueil de population dans un cœur d'agglomération renouvelé

I. DES CENTRES HISTORIQUES A CONFORTER

-  Centre urbain historique
-  Polarité historique périphérique

II. UN CENTRE-VILLE A REMAILLER

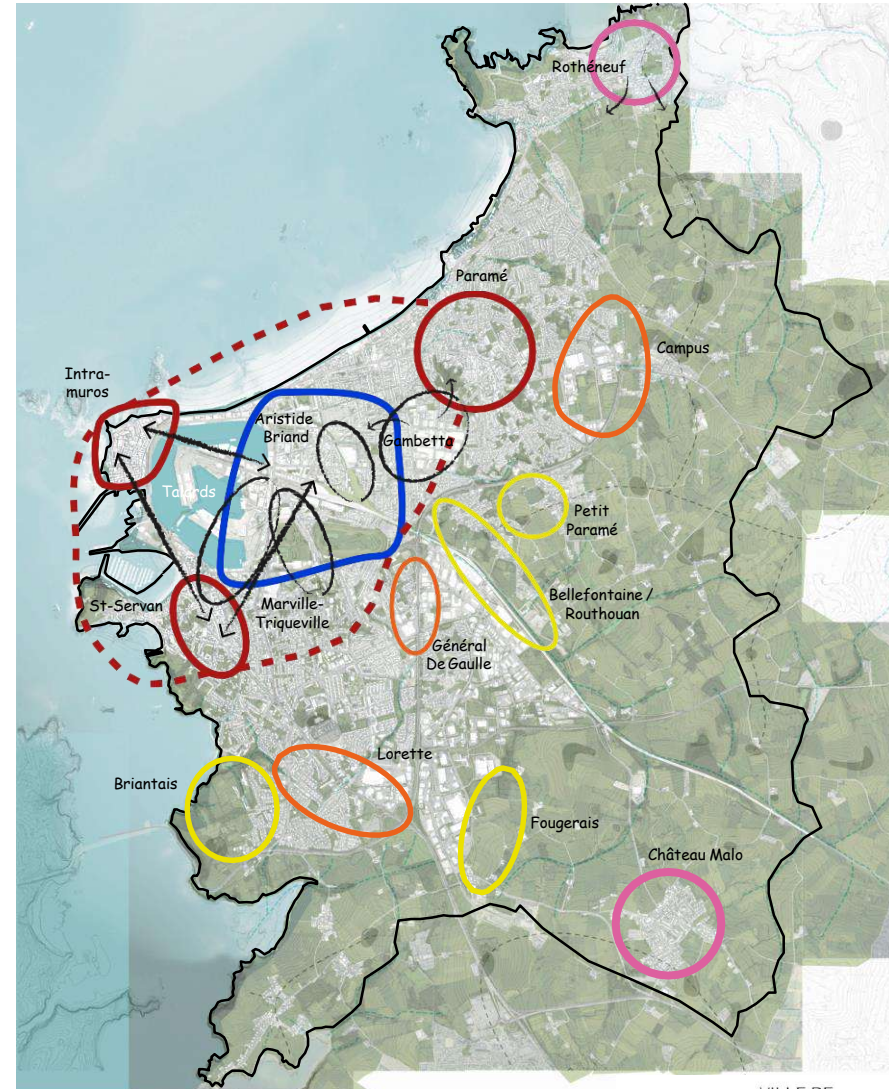
-  Projet cœur de ville
-  Nouveau centre fédérateur
-  Projet assurant la liaison entre quartier

III. DE NOUVELLES POLARITES A AFFIRMER

-  Nouvelles polarités

IV. DES SECTEURS OUVERTS SUR LA CAMPAGNE

-  Secteurs



Confirmer la reprise démographique

-> Renouer avec la croissance démographique

(50 000 habitants en 2030)

-> Produire au moins 600 logements par an

-> Développer une stratégie de reconquête des familles

(en produisant au moins 100 à 120 logements familiaux par an)

LE DESSERREMENT DES MENAGES ET L'AUGMENTATION DES RESIDENCES SECONDAIRES CREE DES BESOINS IMPORTANTS

580 logements / an



négligeable

+



310/an

+



270/an

(210 dans l'ancien + 60 dans le neuf)



Renforcer la ville-centre et développer un nouveau cœur d'agglomération

-> Activer le foncier mutable du cœur d'agglomération

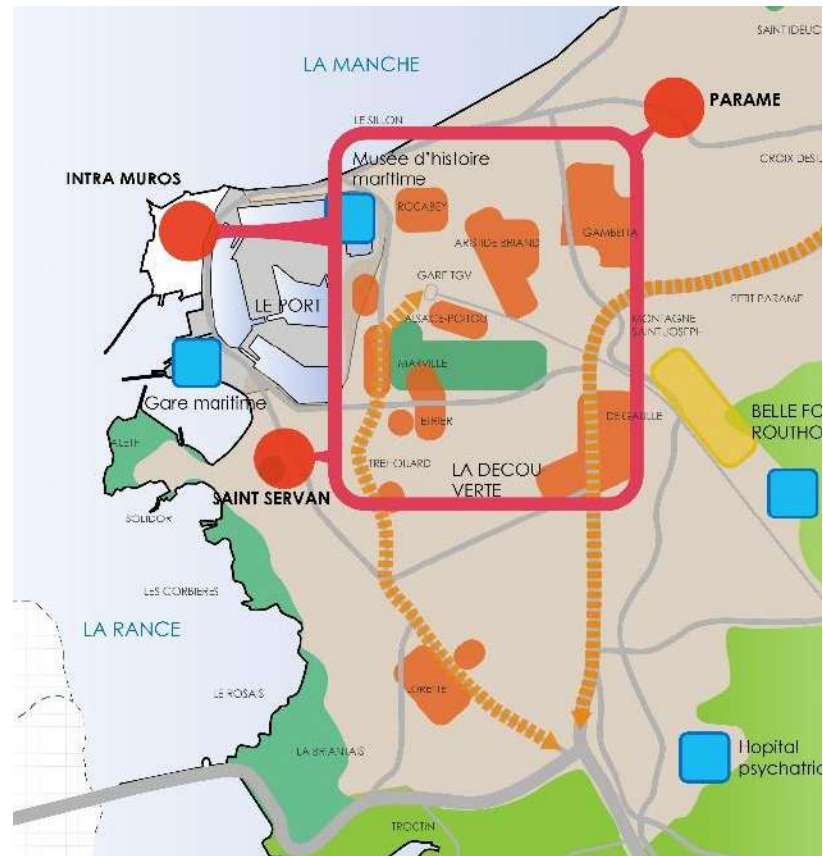
(autour de la Gare et entre les centralités historiques)

-> Permettre la densification de certains axes structurants

(RD 137, RD301)

-> Densification des tissus bâtis résidentiels selon 2 modes opératoires

(densification douce par division parcellaire et renouvellement urbain sur les dents creuses ou les friches)



Modérer les besoins fonciers en extension urbaine

-> Prioriser le renouvellement urbain

(objectif environ 75% de la production de logement)

-> Besoins en extension urbaine estimé à environ 70 ha

-> Réduire de plus de 20% la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

(environ 130 ha consommés entre 2008-2018)

Développer de nouveaux équipements adaptés aux besoins des habitants et renforçant l'attractivité de la ville

-> Répondre aux besoins des habitants

(groupe scolaire, STEP, déchetterie, hôpital psychiatrique, parc des sports de Marville et de l'Hippodrome...)

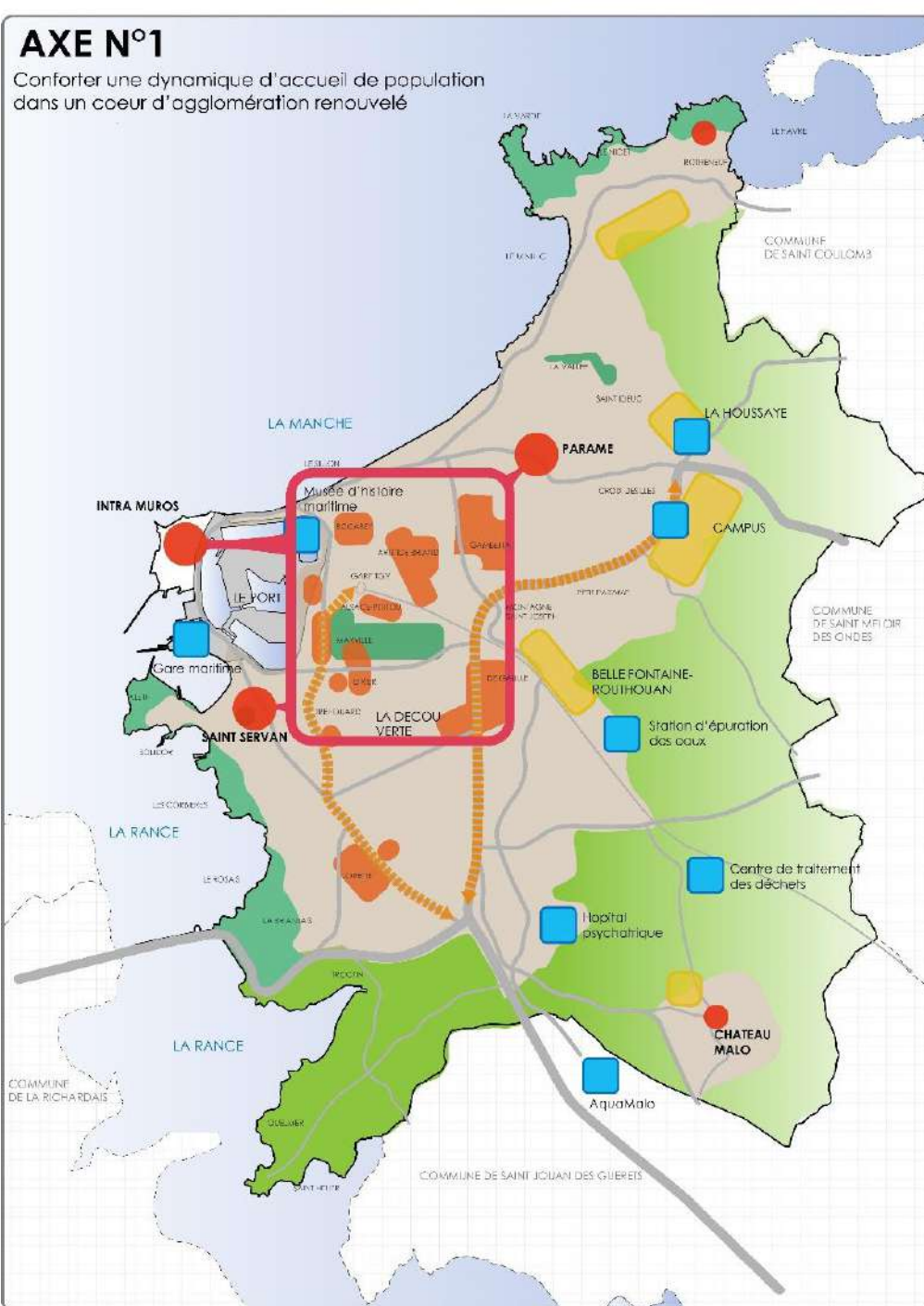
-> Enrichir l'offre d'équipement à fort rayonnement

(Centre thalassothérapie, Musée d'histoire maritime, campus universitaire)








AXE N°1

Conforter une dynamique d'accueil de population dans un coeur d'agglomération renouvelé



AXE N°1

Conforter une dynamique d'accueil de population dans un coeur d'agglomération renouvelé

-  Nouvelle centralité structurée autour de la gare, du port et entre les centralités historiques
-  Engager la densification des fonciers mutables
-  Reconquérir les axes structurants sous forme de boulevards urbains
-  Permettre le renouvellement des centralités urbaines historiques à partir de l'existant
-  Permettre le renouvellement des quartiers par des projets de densification diffuse
-  Mobiliser du foncier en extension urbaine pour répondre aux objectifs de production de logements
-  Valoriser les espaces verts de proximité et parcs urbains
-  Limiter l'urbanisation dans les espaces naturels et agricoles
-  Renforcer les équipements existants et en développer de nouveaux adaptés aux besoins des habitants et au développement durable du territoire

Intensifier la ville sur elle-même avant de recourir aux extensions urbaines

L'exemple de la densification douce des secteurs pavillonnaires

- Densification en démarche « Bimby »
 - Division de **parcelles déjà bâties**
 - **Parcours résidentiels**
 - Enjeux **d'intégration architecturale** et de respect de l'ambiance **paysagère**
 - **Concertation**





Echanges avec la salle

Vos contributions sur l'axe
« **Projet urbain** » du PADD ?

10 minutes



Renforcer les piliers économiques malouins et le développement local



Affirmer le statut de centralité économique

- > Promouvoir la multifonctionnalité dans la ville *(tout en veillant à limiter les nuisances liées à certaines activités)*
- > Optimiser les capacités d'accueil des sites technopolitains et des zones d'activités économiques existantes
- > Accompagner les sites industriels dans leur développement ou leur mutation

Permettre l'évolution des abords du port

- > Accompagner son développement par la requalification et l'optimisation du foncier portuaire *(gare maritime...)*
- > Ouvrir le port à de nouveaux acteurs économiques, notamment tertiaires
- > Traiter l'interface des franges portuaires comme des espaces publics *(lien vers le Musée)*

Conforter le maillage commercial existant

- > Répartir les fonctions entre centre-périphérie selon une logique de taille des surfaces
- > Identifier des secteurs où la destination commerciale en rez-de-chaussée doit être maintenue
- > Autoriser de nouvelles implantations de commerces de proximité dans les nouveaux quartiers



Elargir et renforcer l'offre touristique

-> Poursuivre la mise en valeur des grands sites et en créer de nouveaux
(Varde, cale du Davier, port de plaisance des Sablons...)

-> Développer un pôle touristique et culturel autour du projet de Musée d'histoire maritime

-> S'appuyer sur les secteurs naturels et ruraux pour le développement d'un tourisme complémentaire
(randonnée, gîte à la ferme)

Pérenniser l'activité agricole et la vocation des terres agricoles

-> Faciliter la modernisation, l'extension des sièges d'exploitation à condition d'une bonne intégration environnementale des projets

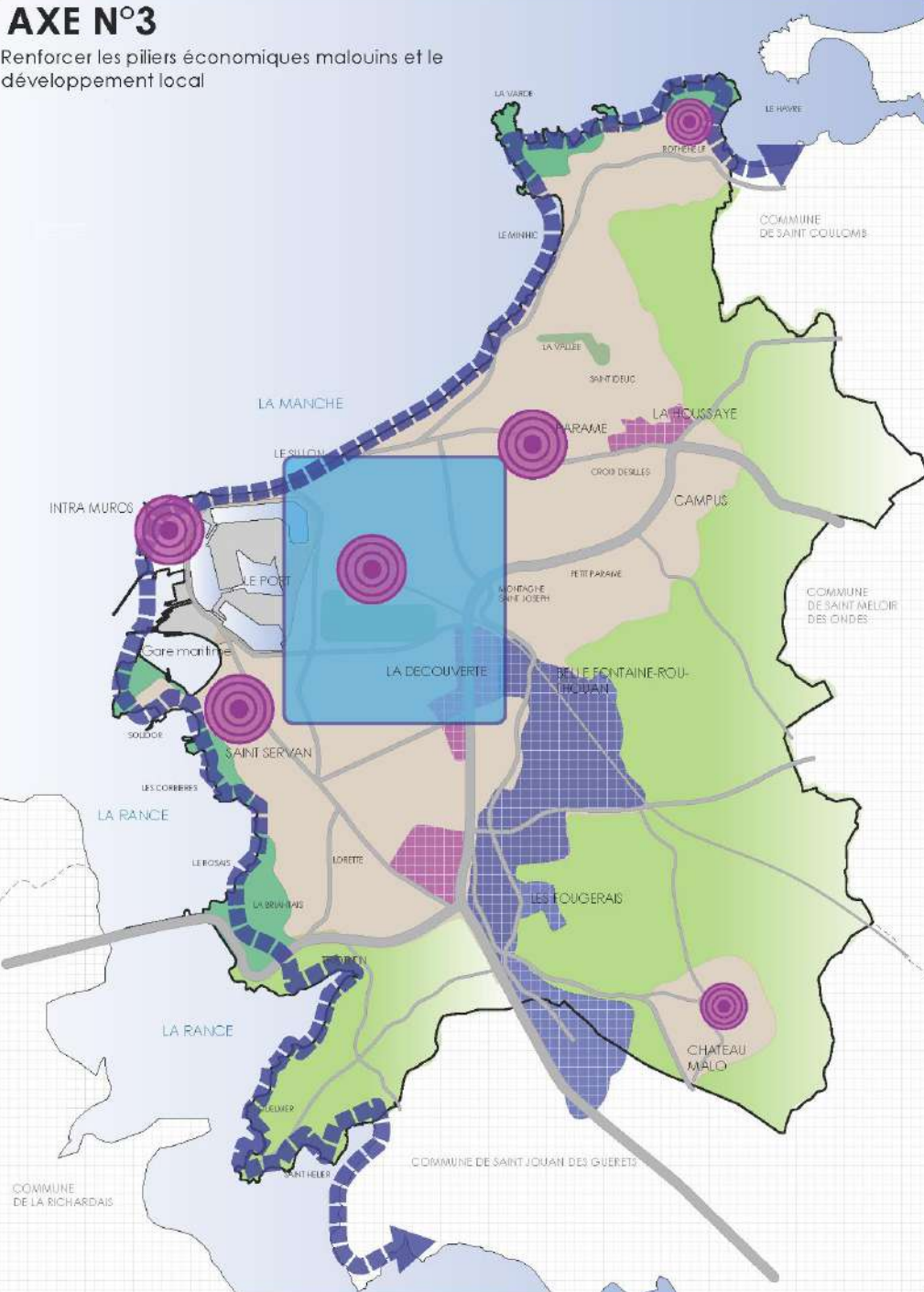
-> Permettre la diversification économique des exploitations

(tourisme, vente directe)











AXE N°3

Renforcer les piliers économiques malouins et le développement local



AXE N°3

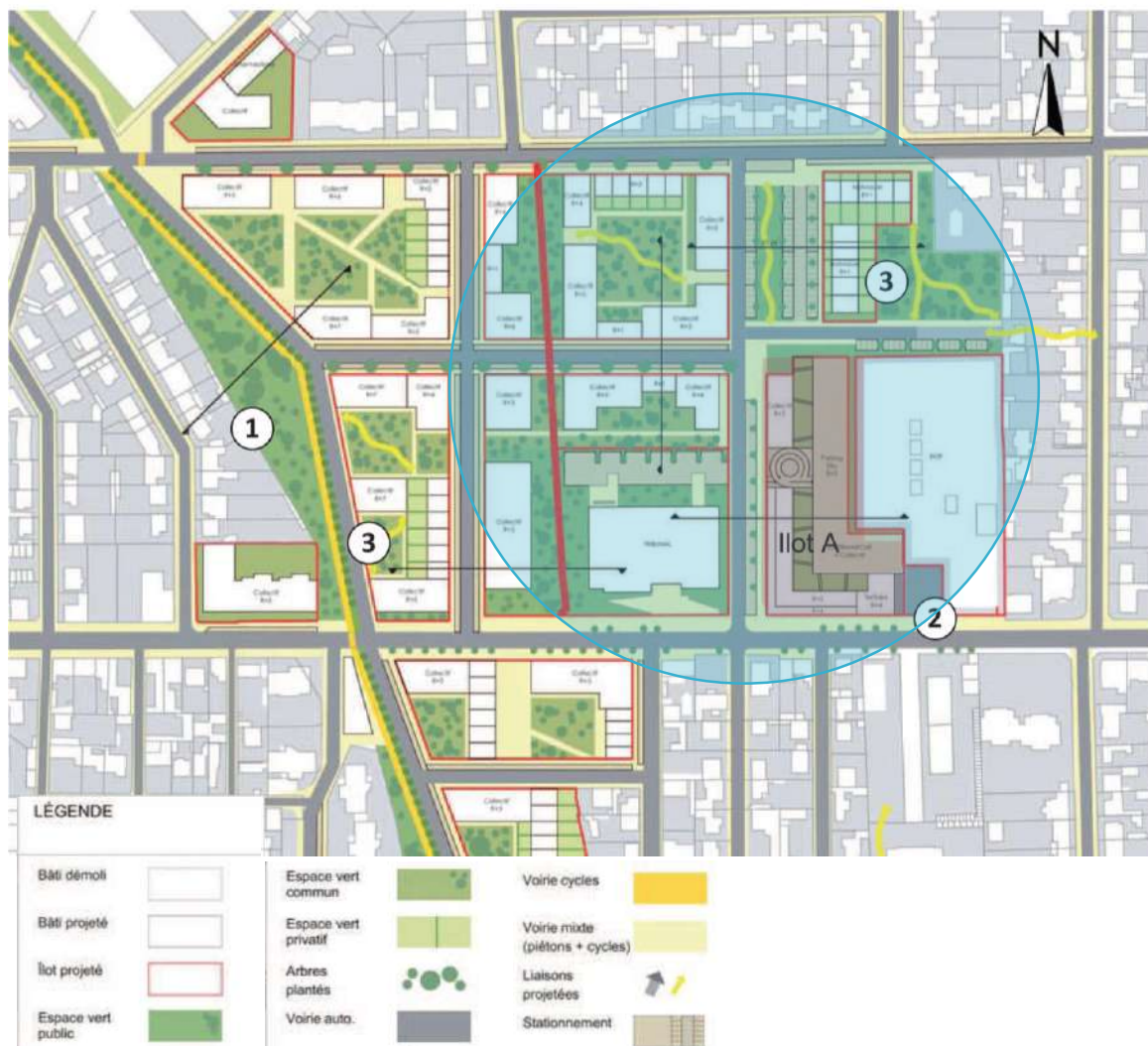
Renforcer les piliers économiques malouins et le développement local

-  Affirmer, renforcer et diversifier le statut de centralité économique de la ville
-  Permettre la requalification et l'optimisation des ZAE existantes pour diversifier leurs usages
-  Accompagner les sites commerciaux existants dans leur requalification ou leur mutation (usages mixtes, qualité des espaces, mobilité douce...)
-  Conforter le maillage commercial existant
-  Permettre la continuité des cheminements sur le littoral et gérer l'accueil touristique
-  Favoriser le développement et la diversification des activités agricoles
-  Intégrer les espaces verts de proximité et parcs urbains dans la valorisation touristique du territoire
-  Tâche urbaine actuelle

Vers plus de multifonctionnalité

La mutation du secteur Aristide Briand

- **Friches urbaines à reconvertir** d'environ 4ha en cœur de ville
- Identification en tant que « **secteurs d'enjeux** » au sein du Projet Urbain Stratégique
- Un projet d'ensemble en renouvellement urbain qui doit tendre vers **plus de mixité fonctionnelle**



Vers plus de multifonctionnalité

La mutation du secteur Aristide Briand

Implantation de la nouvelle cité judiciaire avenue Aristide Briand



MATIERE D'OBJET Agence Publique pour l'Immobilier de la Justice 30 rue de Châteauneuf des Reines 75110 PARIS Tél : 01 53 54 89 26 FAX :	PROJET DE REALISATION 6, Passage de Moul-Land 75101 PARIS 8 ARCHITECTE : B.L.P.L.G. DIMENSIONNEUR : ANTELLA BUREAU ARCHITECTURE 2, rue François Villainard 93183 LA PLAINE ST DENIS 8 TEL : 01 47 80 77 33 FAX : 01 47 80 77 30	ACV ASSOCIATION 16, rue de la République 75101 PARIS 8 TEL : 01 42 78 84 00 FAX : 01 42 78 23 52	ORGANISME CONTRACTANT DEMIRA 28 de la Préfecture 93100 NOUILLY TEL : 01 86 05 12 00 FAX : 01 86 05 12 00 COORDONNATEUR DES TRAVAUX 22, rue de la République 93100 NOUILLY TEL : 01 86 05 12 00 FAX : 01 86 05 12 00	SAINT MALO - PALAIS DE JUSTICE PLAN ARCHITECTE	PHASE AVPS VUE PERSPECTIVE	12/02/2013 éch : 1/200
---	--	---	---	---	-------------------------------	---------------------------



Vers plus de multifonctionnalité

La mutation du secteur Aristide Briand

- **Programme mixte** développé sur une parcelle d'environ 6155m²
- 3 ensembles de **logements** implantés sur un socle occupé par **un commerce** et son parking en R+1
- 1 **parking silo** et des **jardins à l'étage**





Echanges avec la salle

Vos contributions sur l'axe
« Economie » du PADD ?

10 minutes



Créer les conditions d'une ville accessible, mobile et connectée



Améliorer l'accessibilité et les mobilités de la ville, de son port et du littoral

-> Résorber ou atténuer
les fractures urbaines
*(aménagement de l'av De
Gaulle, hippodrome, friches
ferroviaires)*

-> Apaiser les axes
structurants
*(en y organisant les
usages)*

-> Dissocier les itinéraires
des poids lourds

Encourager le report modal en optimisant le transport collectif et les déplacements doux

-> Déployer un réseau de
transport urbain plus
efficace en aménageant
les axes structurants

-> Créer des Pôles
d'échanges multimodaux
*(regroupant des parking
relais connectés avec le
réseau de transport collectif
et les pistes cyclables)*

-> Optimiser le réseau
cyclable



Optimiser l'offre de stationnement dans la ville

-> Rationnaliser le stationnement sur les bases des nouvelles possibilités de mobilité offerte sur le territoire

-> Imposer des locaux pour les vélos dans les programmes immobiliers

Soutenir le développement des communications numériques

-> S'appuyer sur la couverture de haut-débit et le fibrage optique pour développer de nouveaux usages

(Smart city, Smart grid,...)



AXE N°5

Créer les conditions d'une ville accessible, mobile et connectée

AXE N°5

Créer les conditions d'une ville accessible, mobile et connectée



Lier le coeur d'agglomération avec les portes d'entrée du territoire par le développement d'un Bus à Haut Niveau de Service



Accompagner la mutation de l'Avenue du Général de Gaulle en boulevard urbain par l'amélioration des dessertes transports en commun



Appuyer le développement de la ville sur le réseau de transport existant



Mettre en place un maillage de cheminement doux sur le territoire



Créer et conforter des pôles d'échanges, portes d'entrée du territoire



Séparer les flux poids-lourds des axes urbains structurants



Résorber ou atténuer les fractures urbaines

Une stratégie de mobilité et de transport en cohérence avec le développement urbain



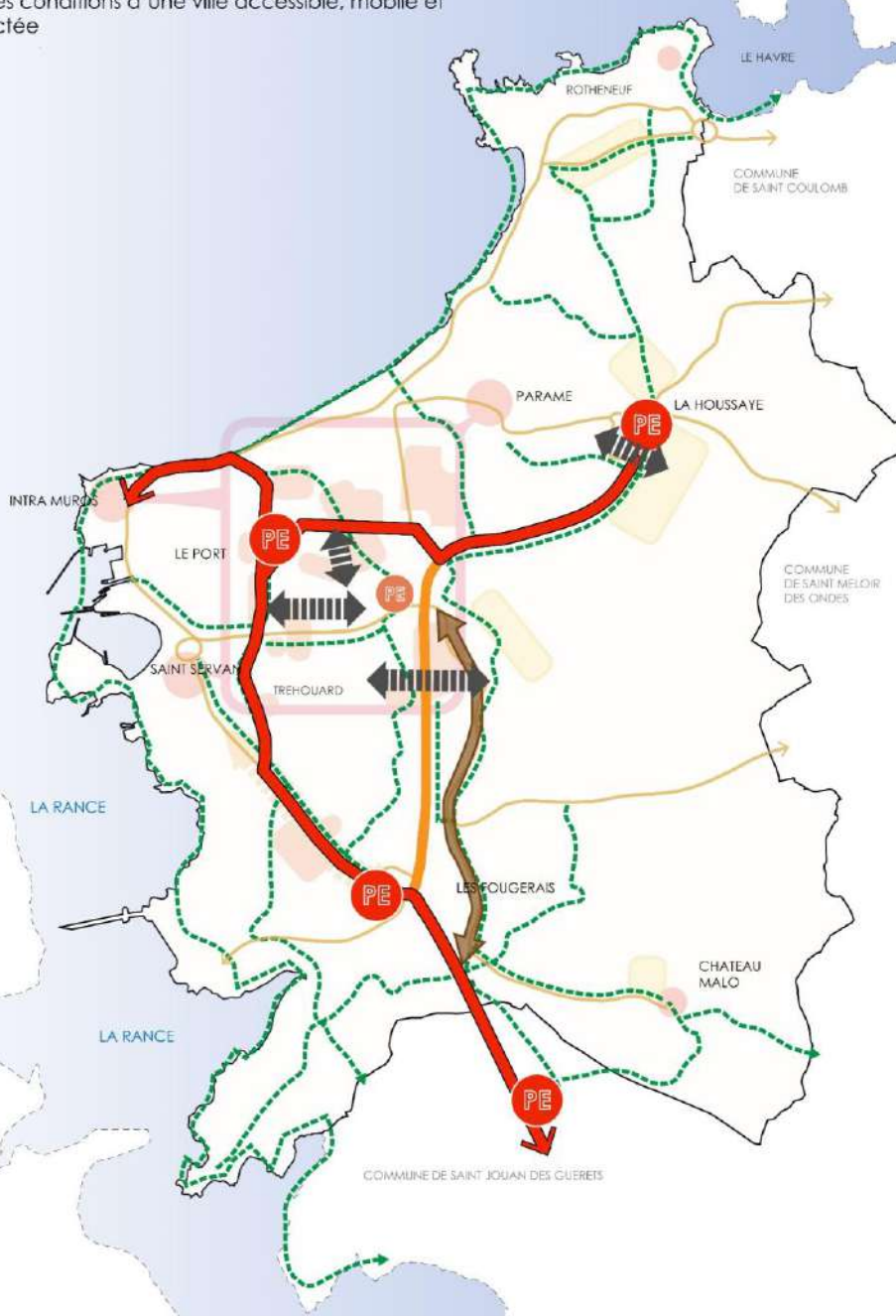
Nouvelle centralité structurée autour de la gare, du port et entre les centralités historiques



Permettre le renouvellement des centralités urbaines historiques à partir de l'existant



Mobiliser les extensions urbaines en continuité des centralités existantes



La reconfiguration des espaces publics

L'exemple du Quai Duguay Trouin

- **Reconversion d'un axe stratégique** (entre Intra Muros et le futur Musée d'histoire maritime), aujourd'hui très « routier » et peu qualitatif
 - **Réduction** de la place de la voiture
 - Aménagement d'une **piste cyclable**
 - **Parvis PGL**
 - Couloir de **bus**



Le Quai Duguay Trouin aujourd'hui



Avant



Après



Piste cyclable



Avant



Après



Effet de seuil



Avant



Après



Parvis avec
priorité aux
piétons

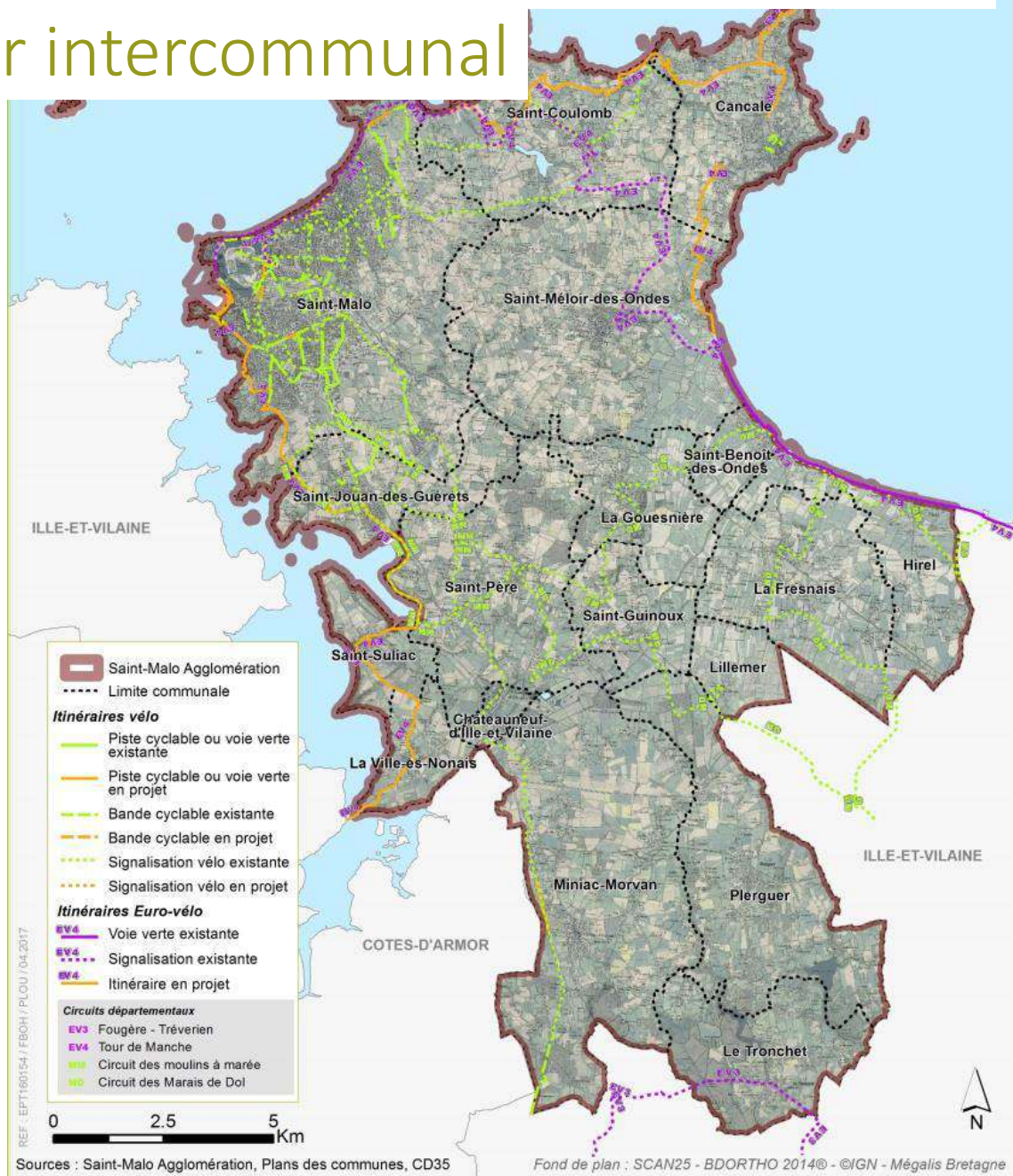


Vers un maillage du territoire en faveur du vélo

Le schéma directeur intercommunal

- Un document de cadrage de la **stratégie cyclable de SMA** adopté le 28 février 2019

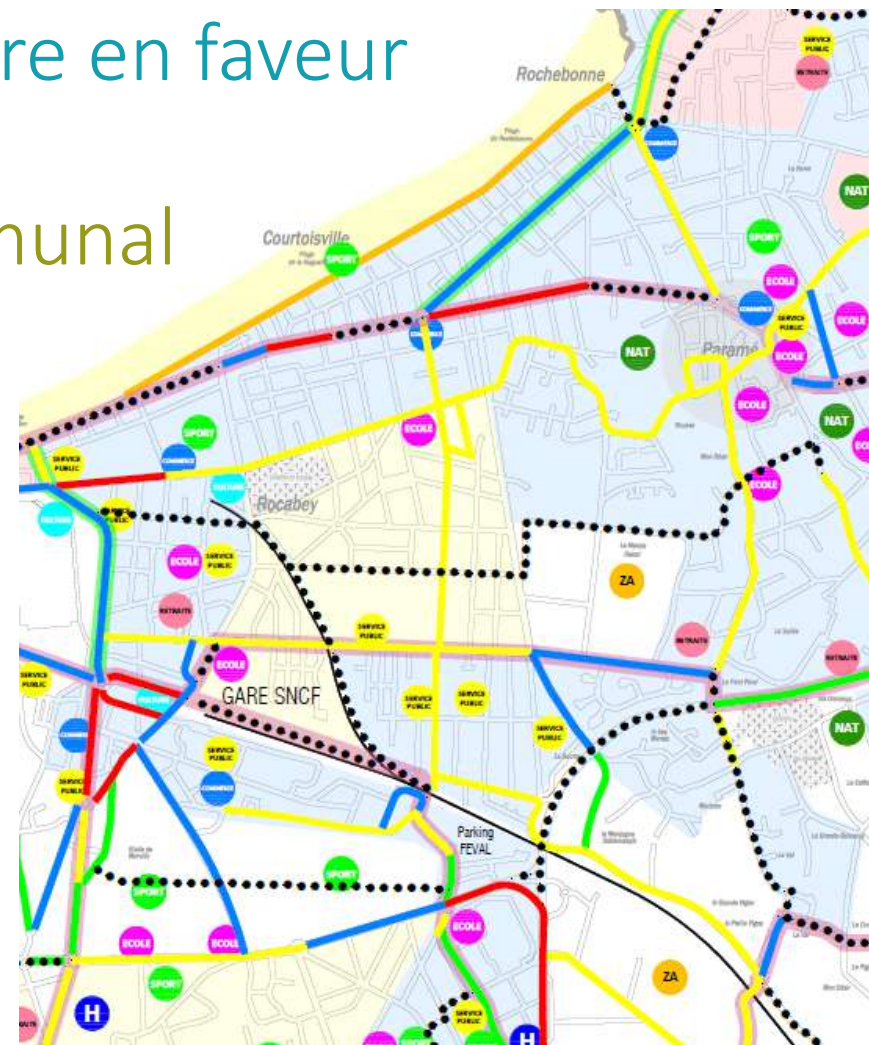
- Aménager un **réseau cyclable** entre les communes
- Desservir les **principaux points d'intermodalité** (gares...)
- Equiper le réseau cyclable d'un **jalonement continu** et de points de **stationnement vélo**



Vers un maillage du territoire en faveur du vélo

Le Schéma cyclable communal

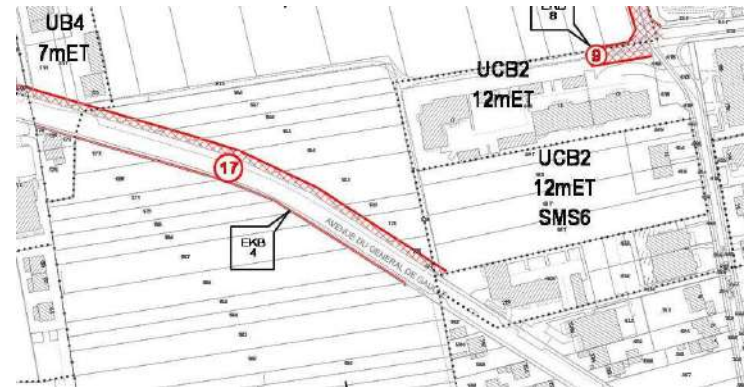
- Un état des lieux des **dispositifs existants** (pistes, bandes cyclables...)
- Une **concertation** avec les associations et des usagers (leurs pratiques, leurs attentes, les « lignes prioritaires », les points noirs, les principales liaisons liées aux usages quotidiens et touristiques...)
- **Carte des tracés prévisionnels** qui positionne les **lieux d'intérêt**, les **infrastructures existantes** et les **sites à relier en priorité**
- Vers un plan pluriannuel de travaux



Vers un maillage du territoire pour les déplacements à vélo

Quelle traduction dans le futur PLU ?

- Intégration du Plan vélo dans le futur PLU
 - Mise en place **d'emplacements réservés**, pour l'aménagement de pistes cyclables ou de voies vertes
 - **Anticiper** la création de cheminements doux dans les **futurs projets urbains** (au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation – OAP-)





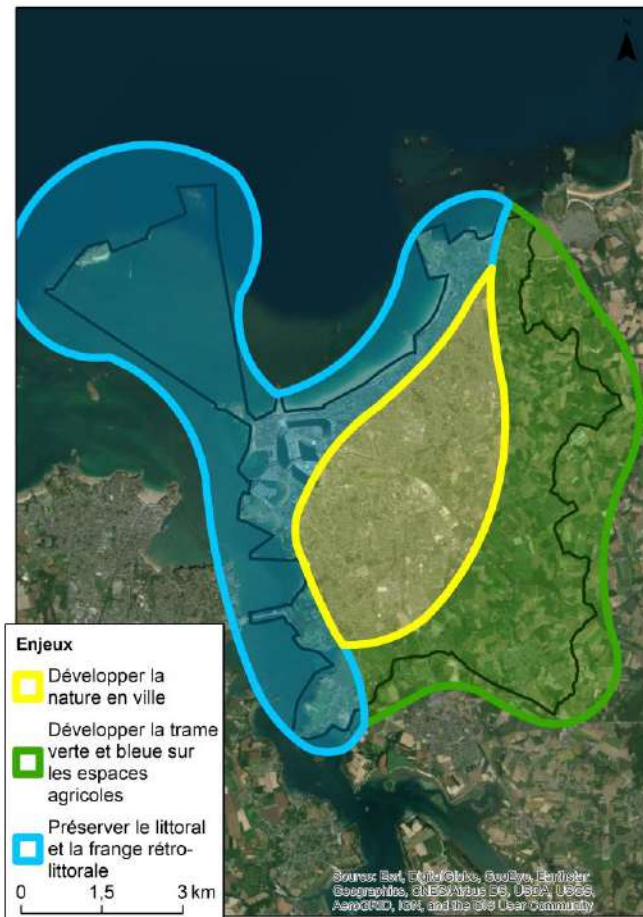
Echanges avec la salle

Vos contributions sur l'axe
« Mobilité » du PADD ?

10 minutes



S'engager pour un développement du territoire en harmonie avec sa géographie et son socle environnemental



Protéger le littoral et ses espaces retro-littoraux

-> Protéger la bande littorale et les espaces naturels remarquables

-> Contenir le développement dans des limites stables et clairement identifiées

-> Maintenir les coupures d'urbanisation entre les espaces bâtis agglomérés

Protéger et relier les espaces de nature pour développer la biodiversité, y compris dans l'espace urbain

-> Renforcer la trame verte et bleue
(espaces naturels, espaces verts, jardins, zones humides, cours d'eau)

-> Créer ou conforter les continuités écologiques dans la conception des projets urbains et l'aménagement des espaces publics



Conforter l'arrière pays dans sa vocation naturelle et agricole

-> Pérenniser les terres agricoles et leur capacité de production

-> Limiter l'urbanisation en encadrant strictement les conditions de construction

-> Préserver ses franges par une intégration paysagère du bâti et des aménagements



Organiser un développement urbain qui intègre l'enjeu climatique, les risques naturels et les nuisances

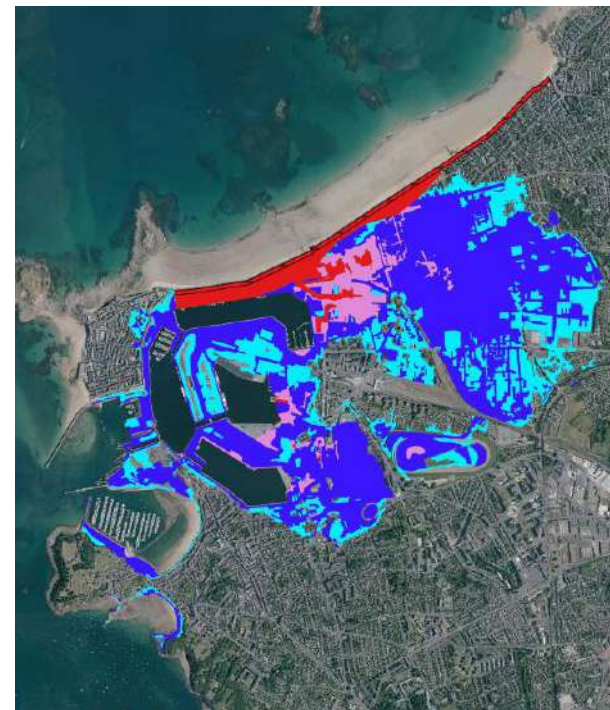
-> Intégrer les contraintes de constructions liées au risque de submersion marine

-> Prévenir les risques de ruissellement des eaux pluviales, de retrait-gonflement des argiles, industriels et la pollution des sols

S'engager en faveur de la transition énergétique

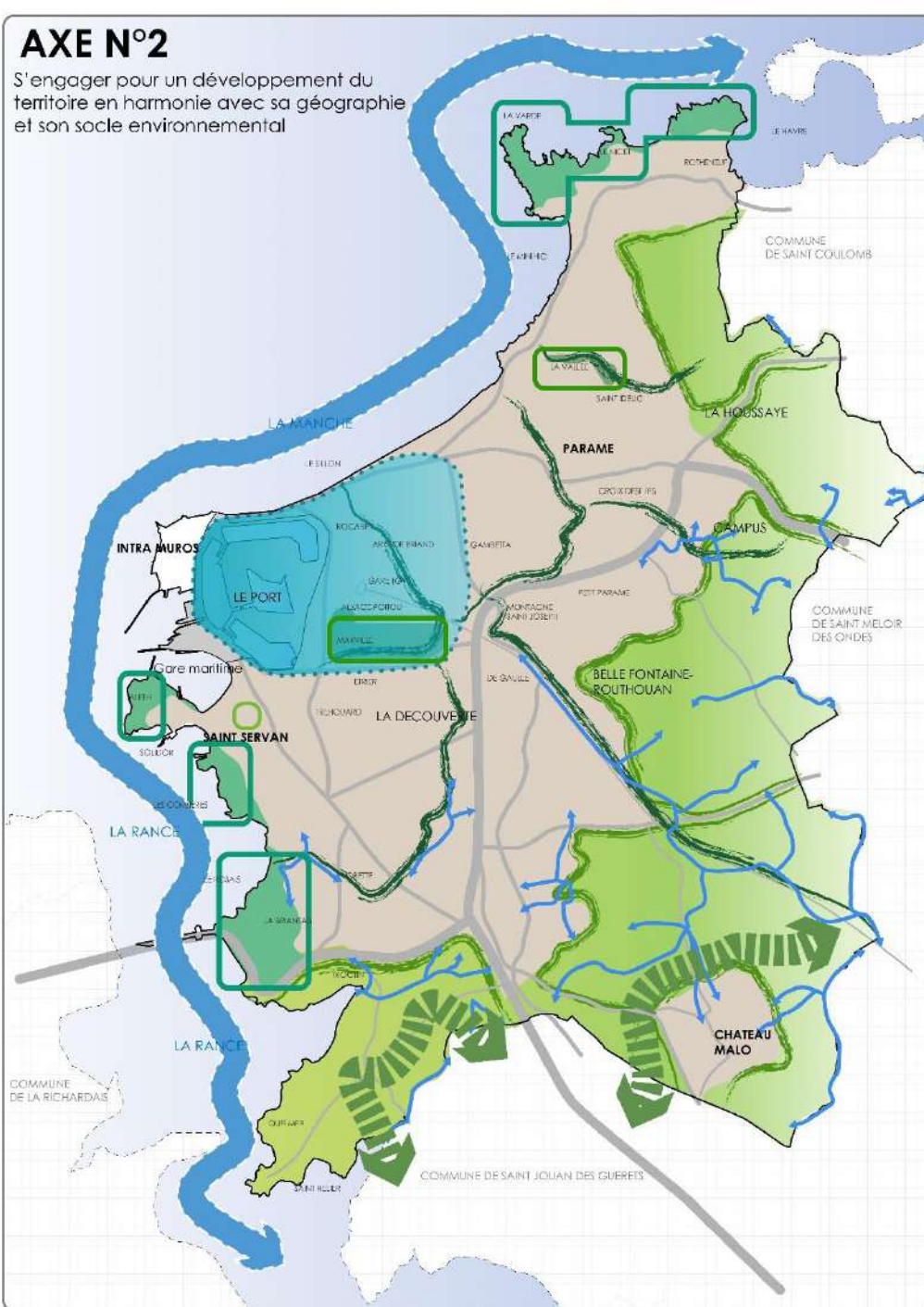
-> Promouvoir des formes urbaines compactes économes en énergie et à haute qualité environnementale

-> Promouvoir et porter le développement des énergies renouvelables



AXE N°2

S'engager pour un développement du territoire en harmonie avec sa géographie et son socle environnemental



AXE N°2

S'engager pour un développement du territoire en harmonie avec sa géographie et son socle environnemental



Intégrer la nécessité de protéger le littoral et ses espaces retro-littoraux



Mettre en valeur les espaces verts littoraux



Protéger la trame bleue et retrouver un parcours de l'eau dans la ville support d'activités récréatives et de biodiversité urbaine



Rétablir et conforter les continuités écologiques



S'appuyer sur les éléments environnementaux et paysagers pour déterminer les limites de l'espace urbain



Maintenir les coupures d'urbanisation



Améliorer l'accessibilité et la qualité des espaces de nature en ville



Conforter l'arrière-pays dans une vocation essentiellement naturelle et agricole



Intégrer les contraintes locales liées au risque de submersion marine dans les modes constructifs

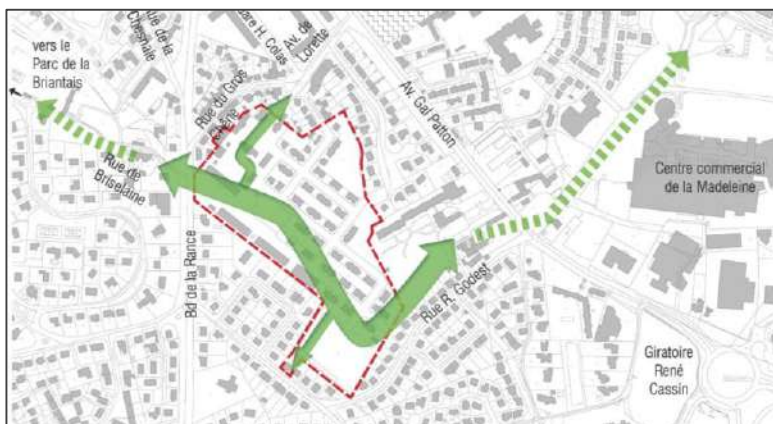


Tâche urbaine actuelle

Engagement en faveur de la nature en ville et de la transition énergétique

L'écoquartier de Lorette

- Mettre en réseau les éléments naturels, créer un **maillon paysager** entre le Parc de la Briantais et la coulée verte de la Madeleine
- Inscrire le projet dans la **trame verte et bleue** communale



Engagement en faveur de la nature en ville et de la transition énergétique

L'écoquartier de Lorette

- Développer des **logements économes en énergie**
- Favoriser les modalités douces et **effacer la présence de la voiture** dans le quartier
- Créer un **archipel d'espaces publics paysagers** et laisser une plus grande place à la nature en ville



Engagement en faveur de la nature en ville et de la transition énergétique

L'écoquartier de Lorette

arbres et cépées voie tertiaire



Gîte à chauves-souris

arbres et cépées voie primaire

verger



Hôtel à insectes



Engagement en faveur de la nature en ville et de la transition énergétique

L'écoquartier de Lorette





Echanges avec la salle

Vos contributions sur l'axe
« Environnement » du PADD ?

10 minutes



Comment participer tout au long de la concertation ?

- sur le [registre papier](#) mis à sa disposition à la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme (18 Chaussée Eric Tabarly – Fort du Naye – 35400 Saint-Malo)
- via le [formulaire contact](#) accessible sur le site internet de la ville de Saint-Malo : saint-malo.fr [*Menu : PRATIQUE / Urbanisme / Le Plan Local d'Urbanisme / Révision générale du PLU*]
- par [courrier](#), à l'adresse suivante : Monsieur le Maire – Concertation pour le PLU – Hôtel de ville – Place Chateaubriand – CS 21826 - 35418 Saint-Malo Cedex
- **Par e-mail via l'adresse dédiée : revision.plu@saint-malo.fr**



Merci de votre attention

