

SAINT-MALO

Direction Architecture
Urbanisme & Foncier

ville de Saint-Malo

département d'Ille et Vilaine



Dossier n°:671N13s

plan local d'urbanisme

rapport de présentation

2ème PARTIE

I.2

Direction
Architecture
Urbanisme &
Foncier

Fort du Naye
BP.147
35408 SAINT-MALO
TEL:02.99.21.53.00
FAX:02.99.21.53.10

approuvé par le CONSEIL MUNICIPAL du :31 MARS 2006

TABLE DES MATIERES

I- Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et la delimitation des zones _____ 5

- 1- Les fondements du P.A.D.D. : une idée partagée de la ville de demain _____ 5
- 2- Le respect des principes d'équilibre _____ 5
- 3- Rappel des orientations du projet d'aménagement et de développement durable _____ 7
 - 3.1- Les orientations générales du P.A.D.D. _____ 7
 - 3.2- Les orientations d'aménagement _____ 10

II- La traduction réglementaire des objectifs _____ 13

- 1- Le découpage du territoire en zones _____ 13
 - 1.1- Le maintien des principales zones urbaines _____ 14
 - 1.2- Les zones à urbaniser _____ 32
 - 1.3- Les zones agricoles ou de richesses naturelles : passage des zones NC aux zones A _____ 37
 - 1.4- Les zones naturelles à protéger : passage des zones ND en zone N _____ 40
- 2- Les évolutions réglementaires _____ 50
 - 2.1- L'évolution du règlement du P.L.U. _____ 50
 - 2.2- Les prescriptions complémentaires au zonage pour la protection de l'environnement _____ 50
 - 2.3- Les outils fonciers complémentaire au zonage _____ 51

III- L'évolution du zonage pour une meilleure prise en compte de l'existant et pour traduire les projets de demain _____ 55

- 1- L'intégration des secteurs de plan masse et des anciens P.A.Z. dans le P.L.U. _____ 55
- 2- L'intégration des secteurs de plan masse toujours en vigueur dans le P.L.U. _____ 57
- 3- Un nouveau zonage pour une protection accrue de l'environnement _____ 58
 - 3.1- une prise en compte des périmètres de la Z.P.P.A.U.P. _ 58
 - 3.2- De nouvelles zones naturelles pour pérenniser les coupures d'urbanisation _____ 59
 - 3.3- De nouvelles zones naturelles pour une protection accrue des éléments du paysage. _____ 59
- 4- Une ouverture maîtrisée de l'urbanisation _____ 60
 - 4.1- les zones 1AU _____ 60
 - 4.2- Les zones en 2AU _____ 61
- 5- Un zonage pour favoriser le renouvellement urbain ____ 62
- 6- Bilan du P.O.S. antérieur - évolution des surfaces _____ 63
 - 6.1- Evolution du P.O.S. approuvé en 1991 _____ 63
 - 6.2- Evolution du zonage _____ 65
 - 6.3- Une maîtrise de l'étalement urbain _____ 66
 - 6.4- Le développement économique comme moteur du développement urbain _____ 67
 - 6.5- Un potentiel de développement stable _____ 67
 - 6.6- Un transfert des zones agricoles au bénéfice des zones naturelles _____ 68
 - 6.7- Une préservation accrue des espaces naturels _____ 69

IV- Contraintes supra-communales et elements juridiques

	71
1- Les enjeux supra-communaux_____	71
1.1- Le projet de plan de déplacements urbains (P.D.U.)_____	71
1.2- Le futur schéma de cohérence territoriale (S.C.O.T.) du Pays de Saint-Malo_____	72
1.3- Le projet de programme local de l'habitat (P.L.H.) _____	73
2- Les éléments juridiques de normes supérieures_____	74
2.1- La loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite loi littoral _____	74
2.2- La loi sur l'eau du 3 janvier 1992_____	97
2.3- La loi relative à la protection et la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993_____	102
2.4- La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999_____	103
2.5- La loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie du 30 décembre 1996 _____	103
2.6- Les servitudes d'utilité publique _____	103

V- L'évaluation des incidences des orientations du projet sur l'environnement _____

	105
1- La ville paysage : les effets attendus_____	105
1.1- Des orientations issues du diagnostic _____	105
1.2- Les effets attendus des orientations du P.A.D.D. _____	106
2- La ville mobile : les effets attendus _____	110
2.1- Les orientations retenues pour une mobilité maîtrisée_	110
2.2- les effets attendus de ces orientations du P.A.D.D. ____	111
3- La ville active : les effets attendus_____	115
3.1- Les orientations retenues pour une ville active _____	115
3.2- les effets attendus de ces orientations du P.A.D.D. ____	116
4- La ville résidentielle : les effets attendus _____	119
4.1- Les orientations retenues pour une ville pour tous ____	119
4.2- Les effets attendus de ces orientations _____	120
5- La ville durable les effets attendus_____	123
5.1- Les orientations retenues pour une ville durable_____	123
5.2- Les effets attendus _____	124

I- LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET LA DELIMITATION DES ZONES

1- Les fondements du P.A.D.D. : une idée partagée de la ville de demain

Le projet d'aménagement et de développement durable de Saint-Malo s'inscrit dans la volonté de promouvoir un développement cohérent de l'agglomération malouine, respectueux de son patrimoine et de ses paysages.

Le P.A.D.D. est un projet commun, élaboré par la ville de Saint-Malo, suite à une longue concertation avec l'ensemble des acteurs de la ville. Avec le P.A.D.D., le P.L.U. dispose d'un véritable document d'analyse prospective qui permettra de traiter des problématiques diverses : dynamiques urbaine et territoriale, démographie, habitat, paysages, activités, espaces publics...

Le projet d'aménagement et de développement durable est le **cœur du P.L.U.**, où est exposé le projet de la commune. C'est en cela que le P.L.U. se différencie du P.O.S.

Cette projection dans l'avenir permet à la municipalité **d'anticiper les futurs projets et de participer à un développement durable respectueux des principes d'équilibres listés par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains.**

2- Le respect des principes d'équilibre

A cet égard, le projet d'aménagement et de développement durable de Saint-Malo prend en compte les dispositions générales des articles L.121-1 et L.110 du code de l'urbanisme. Ceux-ci indiquent notamment que le plan local d'urbanisme doit considérer :

- **l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.**

- **la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.

- **une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, périurbains et ruraux**, la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Ainsi, les orientations du projet d'aménagement et de développement durable de Saint-Malo ont comme préalable le maintien des grands équilibres.

Le projet urbain de Saint-Malo, exprimé par le projet d'aménagement et de développement durable et les outils mis en œuvre pour le réaliser (zonage et règlement), permet ainsi de décliner localement, et en fonction de composantes de la commune, les principes d'urbanisme explicités ci-avant (article L.121-1 du code de l'urbanisme).

La politique urbaine de la ville de Saint-Malo s'articule par ailleurs avec les principales orientations définies par **les documents de**

planification surpracommunaux élaborés sur le territoire. En application des articles L.111-1-1 et L.123-1 du code de l'urbanisme, la mise en œuvre du P.L.U. doit s'opérer de manière complémentaire et en compatibilité avec :

- les lois d'aménagement d'urbanisme et de protection de l'environnement notamment la loi littoral,
- le projet de schéma de cohérence territoriale (S.C.O.T.) dès qu'il sera élaboré par le pays de Saint-Malo,
- le projet de plan local de l'habitat (P.L.H.) dès qu'il sera élaboré par la communauté d'agglomération du Pays de Saint-Malo,
- le projet de plan de déplacements urbains de la communauté d'agglomération du Pays de Saint-Malo, dès qu'il sera élaboré,
- le schéma départemental pour l'accueil des Gens du Voyage approuvé le 5 décembre 1997,
- le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (S.A.G.E.) du bassin approuvé par arrêté préfectoral

En outre, le projet intègre les orientations des autres documents surpracommunaux, comme la charte d'urbanisme commercial du Pays de Saint-Malo.

3- Rappel des orientations du projet d'aménagement et de développement durable

3.1- Les orientations générales du P.A.D.D.

Les orientations générales du P.L.U. sont largement développées dans le document n°1 du dossier de P.L.U. « projet d'aménagement et de développement durable ».

Conformément à l'article R 123-2-3, le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable :

1 - le respect des grands équilibres

Le P.A.D.D. vise à favoriser un développement urbain équilibré et durable dans le respect des grands équilibres suivants :

- équilibre entre développement de l'agglomération et espaces agricoles ou naturels, pour une gestion économe de l'espace
- équilibre entre urbanisation et protection des espaces naturels et des paysages
- diversité des fonctions urbaines
- mixité sociale dans l'habitat

- diversité des morphologies
- équilibre dans une répartition adaptée entre les divers modes de déplacement
- équilibre entre emploi et habitat
- protection et valorisation du patrimoine
- équilibre pour la préservation et l'utilisation économe des ressources

2 - les fondements majeurs du projet d'aménagement et de développement durable

Le P.A.D.D. repose sur deux orientations.

- D'une part, le P.A.D.D. définit le positionnement de la cité malouine dans le contexte régional.
- D'autre part, le P.A.D.D. définit le cadre du développement urbain de Saint-Malo dans le respect de son cadre de vie et de son identité.

a- Saint-Malo, ville au cœur d'un bassin de vie

- Saint-Malo, pôle d'équilibre dans un tissu régional fort
- Saint-Malo, pôle urbain complémentaire de la métropole régionale

- Saint-Malo, porte sur le large
- Saint-Malo, pôle de compétence
- Saint-Malo, pôle structurant de la Côte d'Emeraude

b- Saint-Malo, cadre de vie et identité

- une ville plurielle
- un développement urbain maîtrisé
- une trame pour support de l'urbanisation, un travail sur la limite de l'agglomération
- un développement limité de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

3 - les choix des orientations thématiques du projet d'aménagement et de développement durable

Les orientations générales sont présentées selon une approche thématique. Cinq grands thèmes ont été retenus. Chacun d'eux s'appuie sur les principaux enjeux qui se dégagent des éléments du diagnostic. Ils caractérisent le projet urbain de Saint-Malo dans une perspective de développement durable :

- le projet de qualification paysagère : **la ville paysage**

La préservation et la valorisation des patrimoines naturels et historiques participent à la volonté de la ville de Saint-Malo de pérenniser l'héritage architectural et de préserver l'esprit des lieux. Pour ce faire, le P.L.U. s'appuie sur les protections existantes et sur le recensement du patrimoine remarquable d'intérêt local.

La ville souhaite, par le biais du P.L.U., préserver les paysages et mettre en scène ce patrimoine. Notamment, la ville participe à la préservation des paysages littoraux et en bords de Rance.

La préservation des paysages ruraux est un objectif qui participe notamment à assurer la pérennité et le développement de l'activité agricole.

- le projet d'organisation des déplacements : **la ville mobile**

Les projets d'infrastructures participent à désenclaver l'agglomération malouine. Les efforts collectifs portent sur l'amélioration de la liaison ferroviaire entre Rennes et Saint-Malo.

Le projet de pôle intermodal participe à la volonté d'améliorer l'interface entre la ville et son territoire. Ce projet rentre dans une logique d'amélioration des transports collectifs et la prise en charge des usagers de la route dès leur entrée dans l'agglomération. Le pôle intermodal pourrait s'intégrer dans un projet de transport en commun

en site propre entre le parking relais Paul Féval agrandi et la ville intra muros.

Par ailleurs, le P.L.U. traduit la volonté de la ville de Saint-Malo de partager la voirie entre tous les usagers des déplacements. Parmi les mesures phares figure le projet de transformer l'avenue du général de Gaulle en boulevard urbain partagé par tous les usagers : piétons, vélos...

La ville entend promouvoir les circulations douces et poursuivre les efforts en faveur de l'amélioration de l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

- le renforcement des équipements d'intérêt général : **la ville active**

La ville de Saint-Malo a pour objectif majeur de soutenir les activités économiques, de donner priorité à l'emploi, à l'attractivité du bassin d'emplois et de favoriser de dynamisme de la région.

Le port de commerce est le poumon économique de la ville et du pays de Saint-Malo. La ville de Saint-Malo soutient l'activité économique du port et les objectifs définis dans la charte portuaire.

Parmi les mesures retenues dans le P.L.U. figure l'accompagnement du développement économique avec la création de zones à vocations économiques, notamment une technopole intercommunale sur le site de Blanche Roche, la création d'une zone d'activités sur le site de la Janais, dans la continuité des zones de la Moinerie et de la Maison Neuve.

Par ailleurs, la ville souhaite conforter l'offre commerciale de l'agglomération malouine et consolider la zone de chalandise

de Saint-Malo, conformément au schéma de développement commercial approuvé à l'échelle du Pays de Saint-Malo.

Le projet de création d'une technopole s'inscrit également dans la volonté affichée par la ville d'encourager la recherche et les technologies innovantes. La ville de Saint-Malo souhaite notamment créer un pôle de compétences autour productions marines et de leur application.

- les projets de développement résidentiel : **la ville résidentielle**

Le thème de la ville résidentielle traduit l'ambition de la ville de Saint-Malo de répondre aux besoins en logements pour les prochaines années.

Le P.L.U. fixe des objectifs suivant trois axes :

- une mixité et une diversité de l'habitat,
- la structure paysagère comme lien social,
- le maintien d'un équilibre entre la renouvellement urbain et une extension maîtrisée.

Afin de répondre aux besoins, le P.L.U. retient la nécessité de réaliser 4 000 nouveaux logements dans les 10 prochaines années. Ces projections se traduisent par la nécessité de construire environ 200 logements par an dans les secteurs centraux et 200 nouveaux logements dans les zones d'extension urbaine.

Le P.L.U. cherche à développer les habitats spécifiques, notamment par création de nouvelles structures pour les personnes âgées et le développement de logements pour les jeunes et les étudiants.

La ville de Saint-Malo entend également favoriser l'accès des logements aux personnes handicapées, notamment par l'aménagement de logements adaptés dans des programmes à venir ou dans des projets de rénovation

En faveur des gens du voyage, la ville de Saint-Malo a réalisé le terrain d'accueil de la rue des Prairies en créant 32 places suivant des normes de confort adaptées aux besoins des usagers.

- un projet de ville, un projet de vie : **la ville durable**

Le P.L.U. vise à décliner le principe de développement durable dans les actions du quotidien.

Le P.L.U. retient deux objectifs pour cet engagement :

- la mise en valeur d'un cadre de vie de qualité pour tous,
- la promotion du développement durable dans les projets d'aménagement et d'habitat.

Cette orientation thématique recherche à avoir une approche transversale des projets, de façon à inscrire le parti pris du développement durable à chaque étape de leur élaboration.

3.2- Les orientations d'aménagement

Depuis l'entrée en vigueur de la loi relative à l'urbanisme et à l'habitat du 2 juillet 2003, le dossier de P.L.U. peut contenir des orientations d'aménagement définies au 3^e alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

Les orientations d'aménagement peuvent prévoir les actions et opérations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Le dossier de P.L.U. contient un document présentant les orientations d'aménagement. Les orientations d'aménagement proposées permettent de détailler certains projets suffisamment avancés dans la réflexion pour figurer dans le projet de P.L.U. à savoir :

- les projets de voirie et d'infrastructures de transport,
- les projets de valorisation du paysage,
- le traitement de la relation ville-port.
- les orientations d'aménagement pour les secteurs d'enjeux : les secteurs de renouvellement urbain et les secteurs de développement urbain.

Le volet relatif aux projets de voirie et d'infrastructures de transport présente les projets envisagés pour améliorer l'accessibilité à

l'agglomération de Saint-Malo et les voies de desserte entre les quartiers.

Parmi les projets présentés figurent le projet d'une ligne de transport en commun en site propre entre les parkings relais du secteur Paul Féval et la cité intra muros en passant par le pôle intermodal de la gare, les quartiers en renouvellement urbain de Rocabay et le quai Duguay-Trouin, site de nombreuses manifestations culturelles ou économiques.

Par ailleurs, le projet urbain de Saint-Malo prévoit la réalisation d'une nouvelle voie depuis l'échangeur de Saint-Jouan des Guérets sur l'axe Rennes – Saint-Malo. Cette nouvelle route desservirait le sud et l'est de l'agglomération et serait la colonne vertébrale d'un aménagement le long de la vallée du Routhouan.

Les orientations d'aménagement précisent l'aménagement de voies nouvelles à l'instar des voies de liaison Routhouan – Paramé, de la voie de liaison Croix-Désilles – le Pont et la voie nouvelle Sud de Rothéneuf.

Par ailleurs, la création de la pénétrante sud permettrait d'envisager la requalification en boulevard urbain de l'avenue du général de Gaulle et la création d'un itinéraire pour les marchandises et le trafic lourd en direction du port.

Le volet relatif à la valorisation du paysage intègre trois projets dont la concrétisation pourrait être envisagée au cours des prochaines années :

- le plan de gestion du site de la Varde,
- l'extension de la coupure verte entre Saint-Ideuc et Rochebonne,
- l'extension du cimetière-parc des Ormeaux.

Un troisième volet des orientations d'aménagement traite du traitement de la relation ville-port. Les orientations d'aménagement présentent les évolutions envisagées pour les franges portuaires, à l'interface entre le port de commerce et la ville.

Ces orientations, en cohérence avec la charte portuaire Saint-Malo 2015.

Les orientations d'aménagement pour les secteurs d'enjeux apportent un éclairage particulier sur des secteurs susceptibles de connaître une mutation dans les prochaines années. Les orientations d'aménagement donnent des directives pour la reconquête urbaine ou l'urbanisation de ces secteurs. Toutefois, ces orientations d'aménagement devront être complétées par des études et un schéma d'aménagement d'ensemble soumis au conseil municipal pour approbation.

Les orientations d'aménagement ont leur traduction réglementaire dans le plan de zonage et ses prescriptions.

II- LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DES OBJECTIFS

Les évolutions adoptées dans le plan local d'urbanisme pour mettre en œuvre les objectifs du P.A.D.D. correspondent à la fois :

- à des évolutions du zonage,
- à la mise ne place d'outils fonciers nouveaux,
- à l'adaptation des outils fonciers existants (emplacements réservés),
- à l'adaptation des dispositions de protection ou de valorisation, tels que les espaces boisés classés, les ,

1- Le découpage du territoire en zones

En cohérence avec les objectifs et les options décrites dans ce rapport de présentation, le plan local d'urbanisme découpe le territoire communal en plusieurs zones distinctes :

- les **zones urbaines (U)** qui correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R.123-5 du code de l'urbanisme) ;
- les **zones à urbaniser (AU)**, correspondant aux secteurs naturels de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation (R.123-6 du code de l'urbanisme) ;
- les **zones agricoles (A)**, correspondant aux secteurs de la commune, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (R.123-7 du code de l'urbanisme) ;
- les **zones naturelles et forestières (N)**, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en

raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (R.123-8 du code de l'urbanisme).

Chaque zone est soumise à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement. A chacune d'entre elles, correspond un règlement de 14 articles qui définit les règles d'occupation du sol. La transformation du plan d'occupation des sols en plan local d'urbanisme implique un certain nombre de changements d'ordre réglementaire, pour être conforme avec la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Avec le passage du P.O.S. au P.L.U., la dénomination des zones change en partie. Les zones urbaines restent en zone U, mais les zones à urbaniser et naturelles sont modifiées.

1.1- Le maintien des principales zones urbaines

Les zones U ont peu changé, avec la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains. Elles correspondent aux espaces déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La ville de Saint-Malo y dispose du droit de préemption urbain (D.P.U).

Les appellations des diverses zones urbaines peuvent être réparties en trois familles :

- les **zones U à vocation principale d'habitat ou d'activités compatibles avec l'habitat** : zones UC, UD, UI, UE et UB;
- les **zones U d'activités spécialisées** : zones UA, UF, UP et UL ;
- les **zones UM : les secteurs pour lesquels un plan masse côté en trois dimensions définit des règles spéciales** (art. R.123-12-3 du code de l'urbanisme).

1 - Les zones urbaines à vocation principale d'habitat ou d'activités compatibles avec l'habitat

a- la zone UC

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

La zone UC comprend 4 secteurs UCa, UCb, UCc et UCd définies selon la morphologie du tissu urbain. Pour chacun de ces secteurs est défini un coefficient d'occupation du sol et épannelage adapté à la morphologie urbaine recherchée.

secteur	C.O.S. maximal
UCa	2,5
UCb	2,0
UCc	1,5
UCd	1,0

Elle représente **138 hectares** dans le P.L.U soit **3,6 %** du territoire communal.

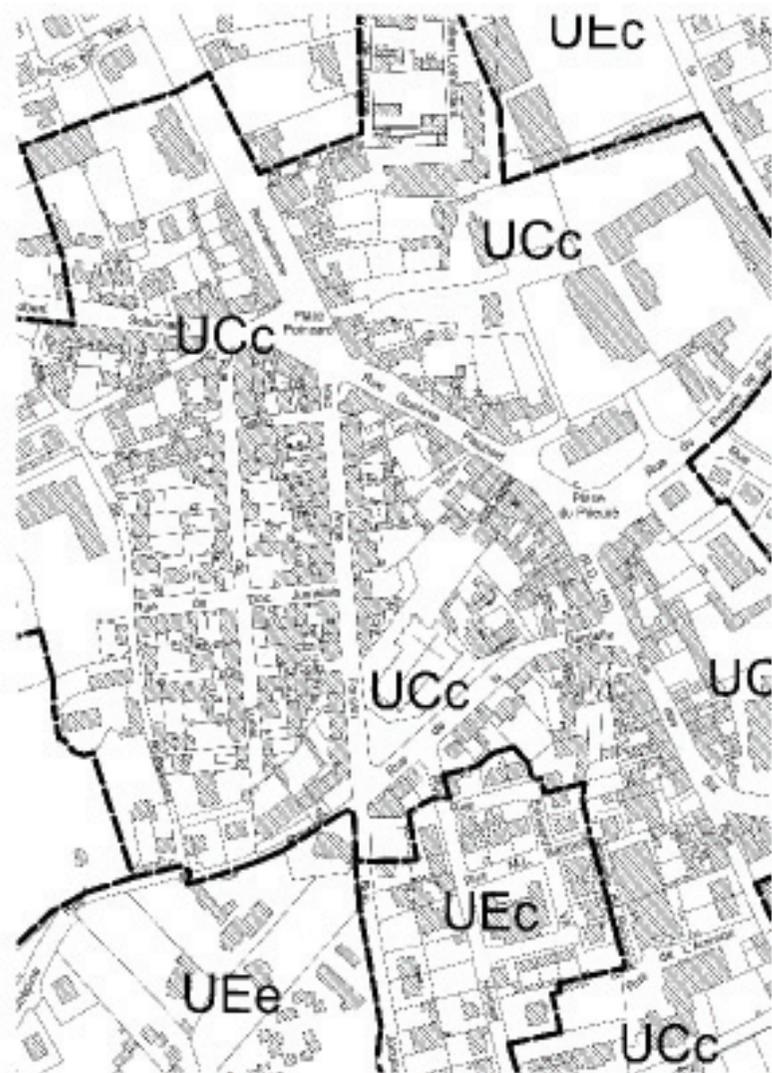
b- la zone UD

La zone UD est la zone urbaine des Bas Sablons affectée à l'habitat, pouvant comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales et des équipements publics, compatibles avec un environnement urbain.

La zone UD est une zone de protection de la forme urbaine actuelle. Elle est réglementée par un coefficient d'emprise au sol et un épannelage.

	C.E.S. maximal	Epannelage
UD	0,8	défini par la voirie

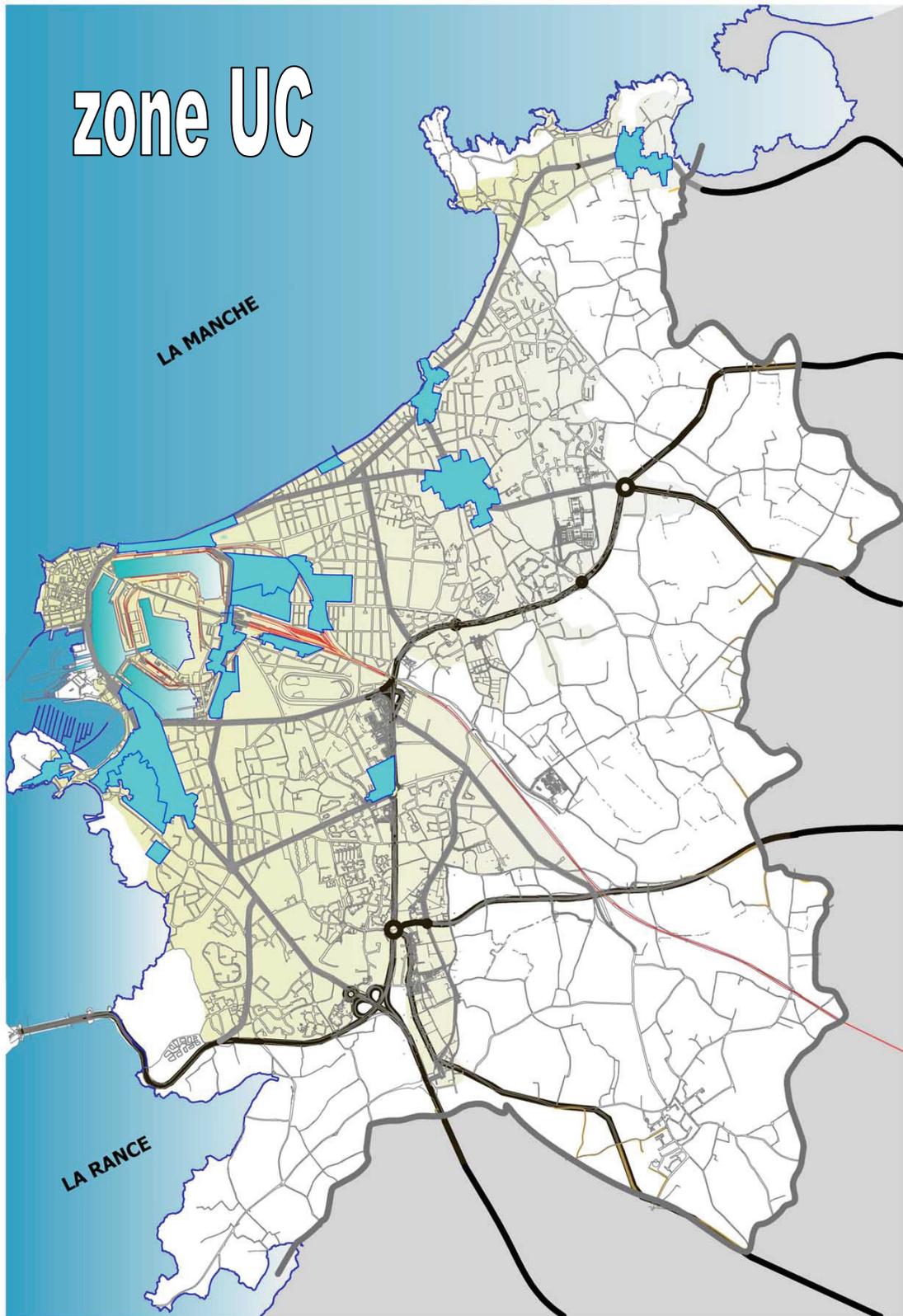
Elle représente **12,4 hectares** dans le P.L.U. soit **0,3 %** du territoire communal.



Saint-Servan centre
Paramé centre

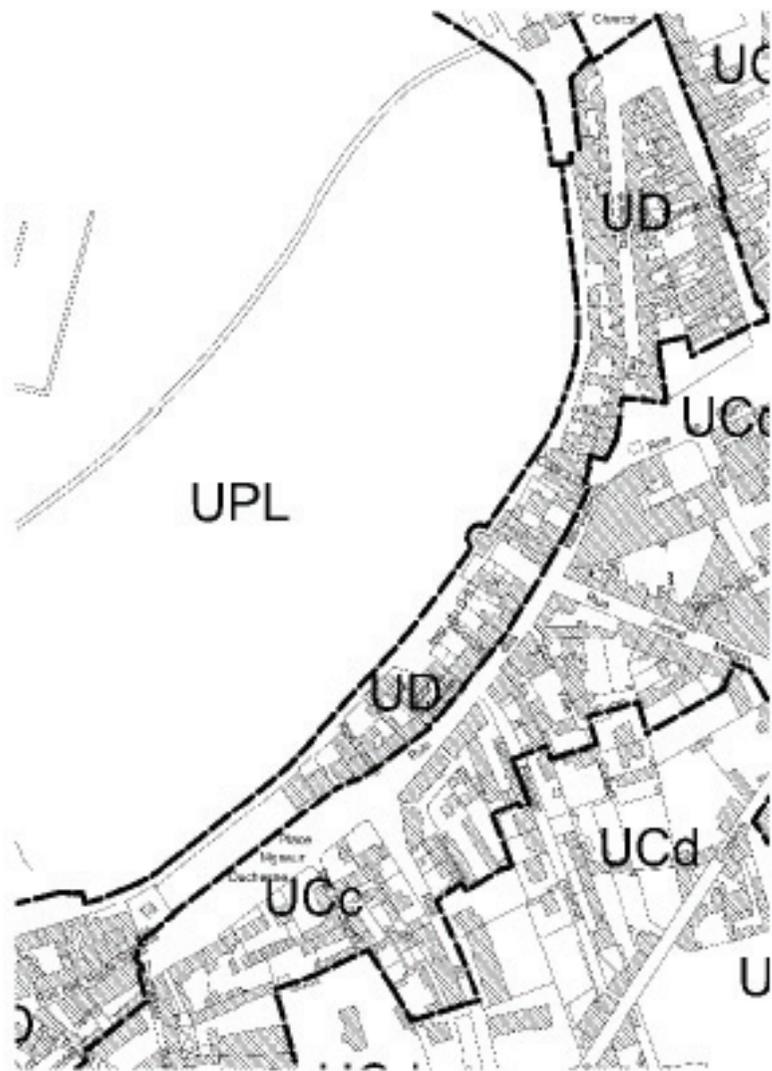
Zone UC zone urbaine dense à caractère central

zone UC



zone UD





les Bas-Sablons

zone urbaine de protection de la
forme urbaine actuelle

UD

Zone

c- la zone UI

La zone UI couvre le périmètre de la cité intra muros. Le règlement de la zone UI contient des prescriptions architecturales particulières adaptées à la morphologie urbaine et architecturale de la cité historique.

Elle représente **24,4 hectares** dans le P.L.U. soit **0,6 %** du territoire communal

d- la zone UE

La zone UE correspond à une zone urbaine mixte de densité moyenne ou faible, à dominante d'habitat, assurant une transition entre les quartiers centraux et la périphérie de l'agglomération.

La zone UE comprend 5 secteurs UEa, UEc, UEd, UEe et UEf définies selon la morphologie du tissu urbain. Pour chacun de ces secteurs est défini un coefficient d'emprise au sol, un coefficient d'occupation du sol et un épannelage adapté à la morphologie urbaine recherchée.

secteur	C.E.S. max.	C.O.S. max.	Epannelage
UEa	0,6	1,5	R+5
UEc	0,5	1,0	R+3

UEd	0,5	0,6	R+2
UEe	0,5	0,5	R+1
UEf	0,2	0,2	R+1

Elle représente **1 047,5 hectares** dans le P.L.U. soit **25 %** du territoire communal.

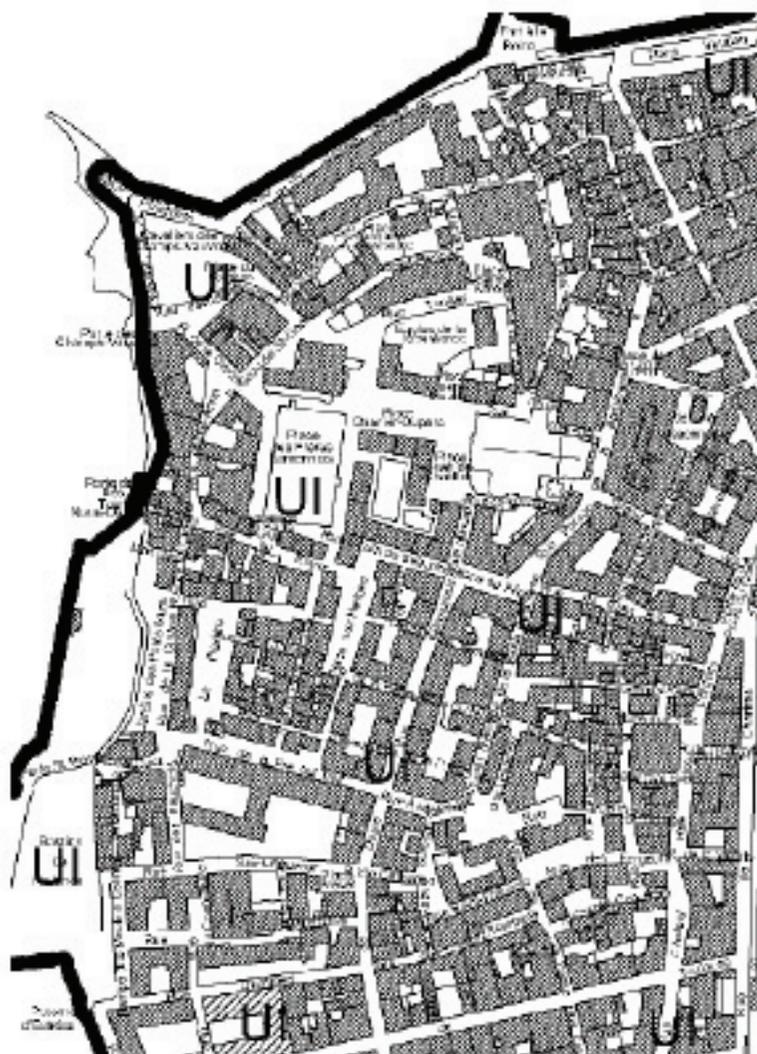
e- la zone UB

La zone UB correspond à une zone urbaine desservie par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer. Cette zone recouvre notamment des anciens hameaux auparavant en zone naturelle intégrés ou non au périmètre d'urbanisation.

La zone UB comprend 3 secteurs UBa, UBb et UBc définies selon la morphologie du tissu urbain.

secteur	C.E.S. max.	C.O.S. max.	Epannelage
UBa	0,5	0,5	R+1
UBb	0,2	0,2	R+1
UBc	0,1	0,1	R+1

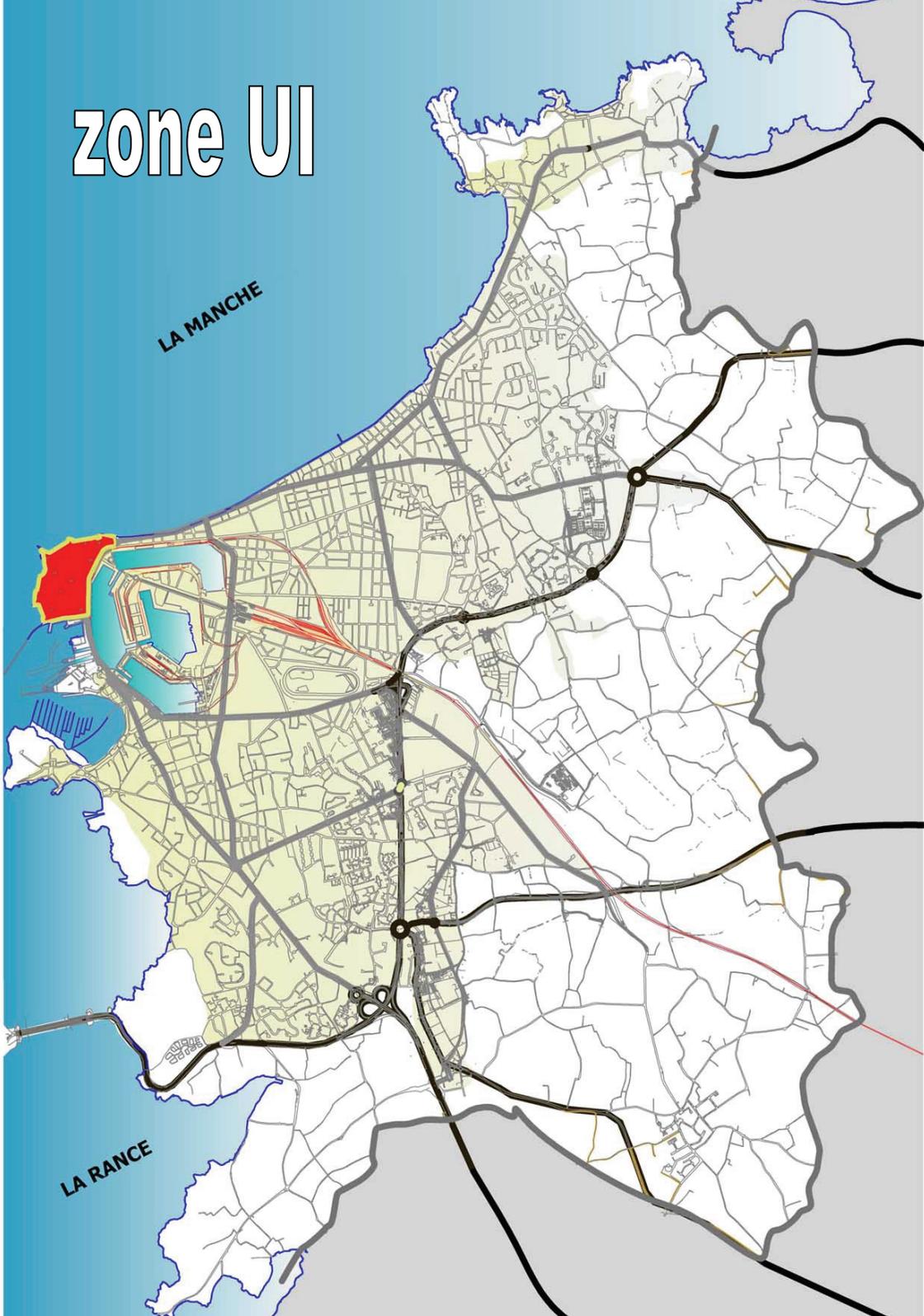
Elle représente **15,4 hectares** dans le P.L.U. soit **0,4%** du territoire communal.



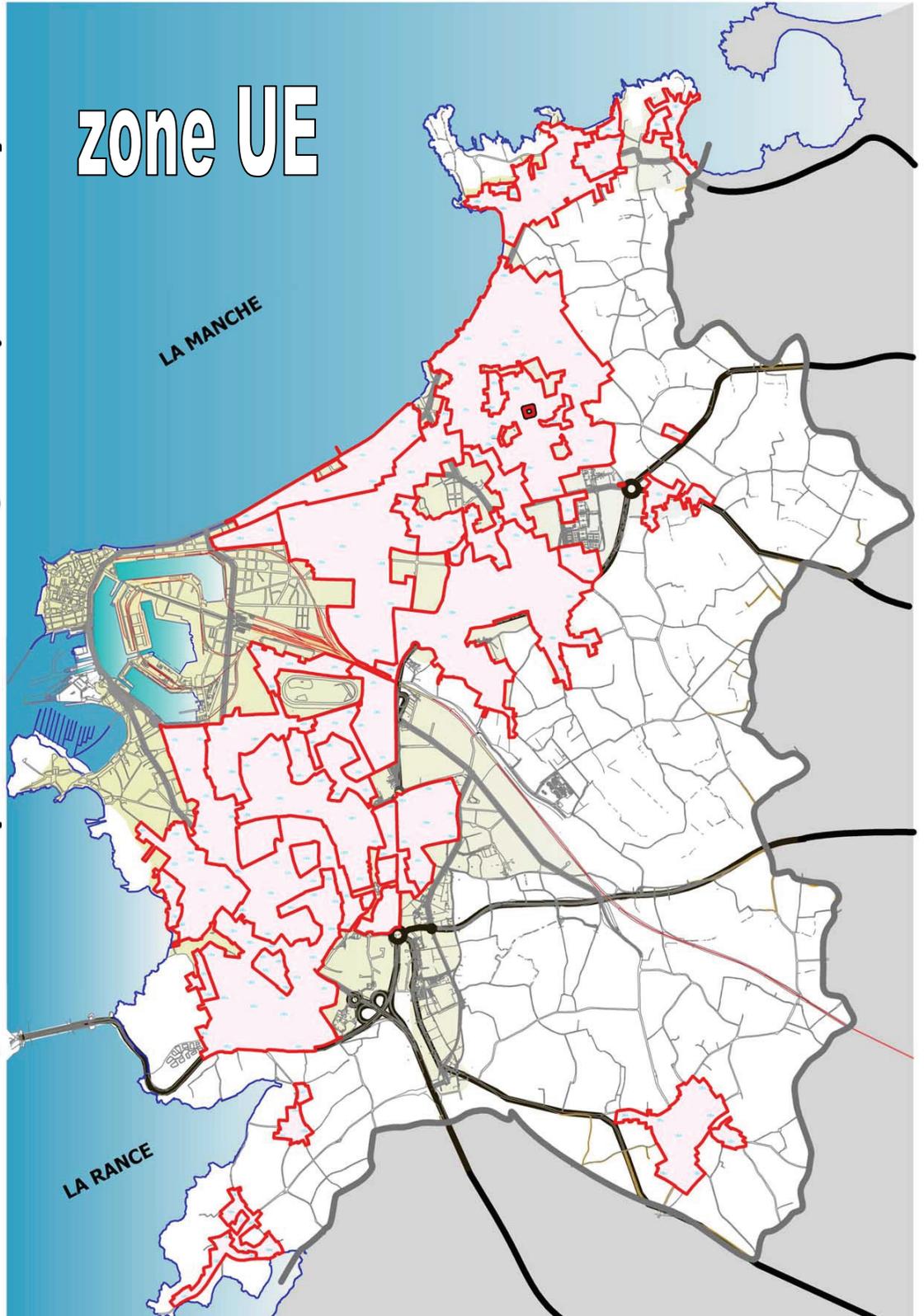
Intra-Muros

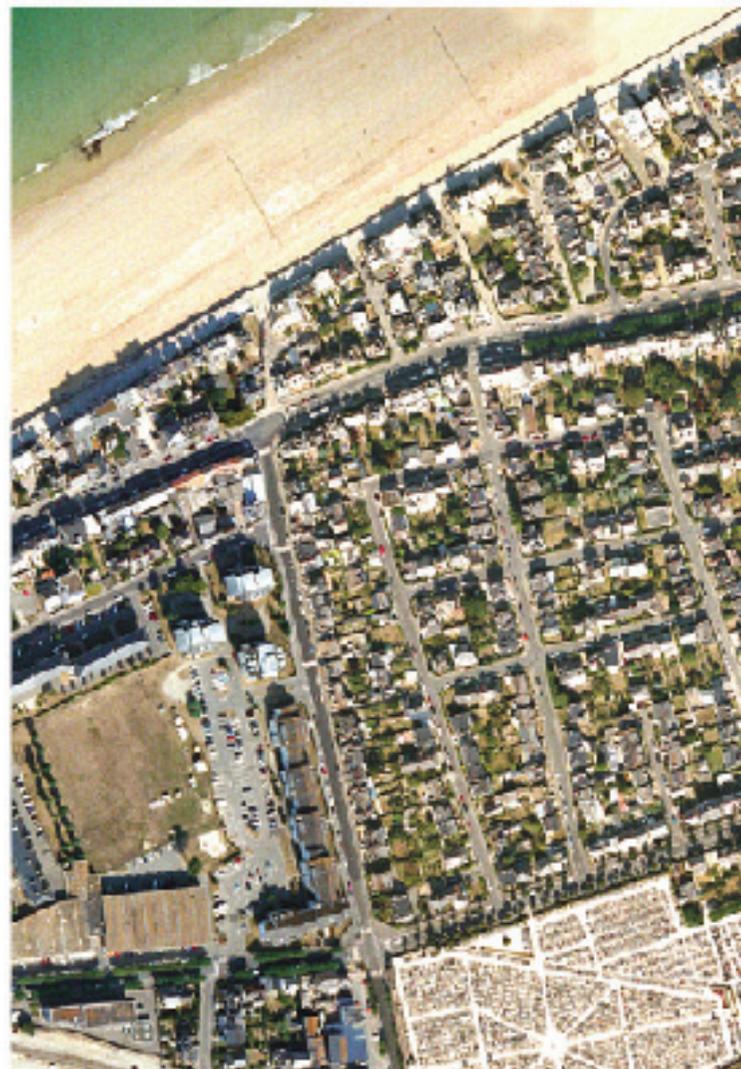
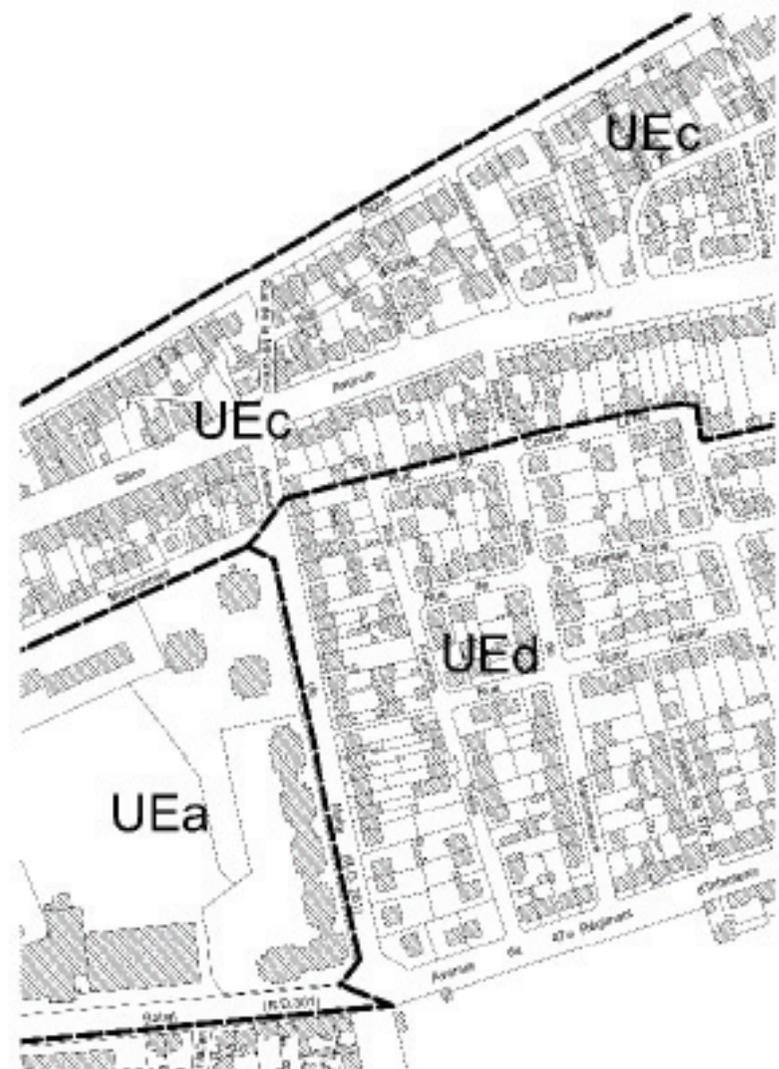
Zone UI centre historique

zone UI



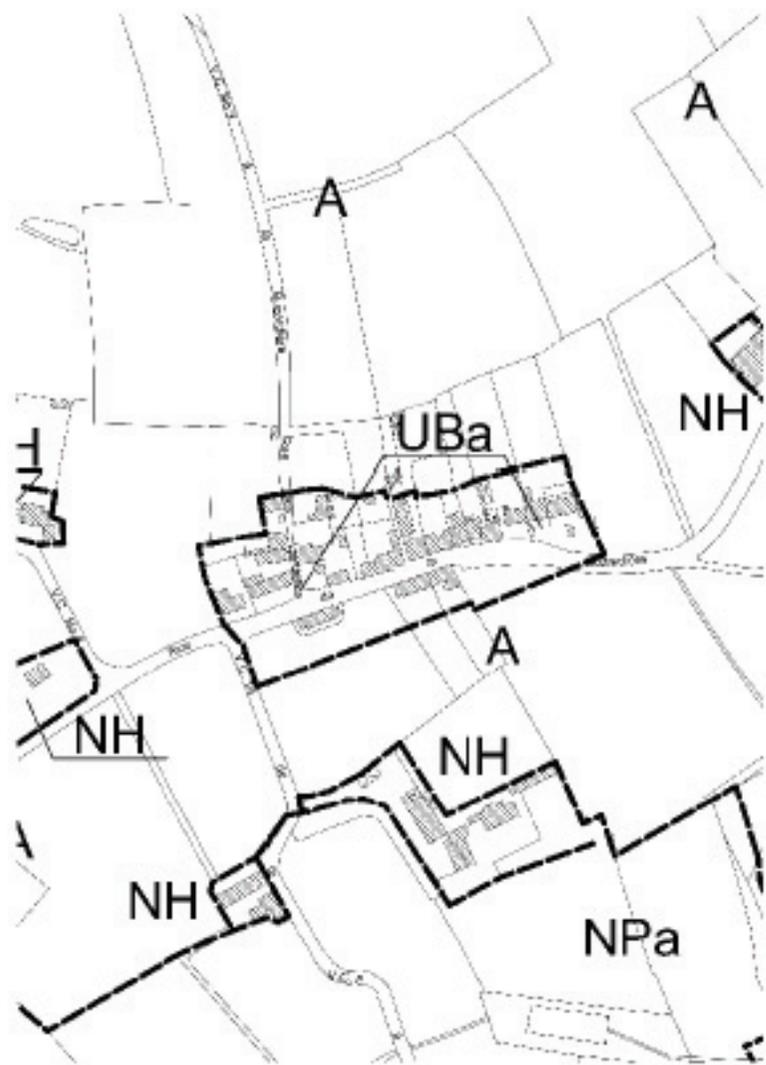
zone UE





Zone UE

zone urbaine mixte à densité moyenne



la Buzardière

Zone **UB** zone urbaine à faible densité

2 - Les zones urbaines d'activités spécialisées

Les zones d'activités spécialisées sont des zones où doivent être implantées les activités qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones résidentielles.

a- la zone UA

La zone UA couvre les zones d'activités à vocation économique commerciale, artisanale et industrielle.

Quatre secteurs UAa, UAb, UAc et UAd sont définis en fonction de la morphologie urbaine.

secteur	C.O.S. maximal	Epannelage
UAa	0,8	R+3
UAb	0,5	R+3
UAc	0,5	R+1
UAd	0,25	R+1

Elle représente **174,2 hectares** dans le P.L.U soit **4 %** du territoire communal.

b- la zone UF

La zone UF couvre les zones à vocation ferroviaire, notamment l'axe Rennes – Saint-Malo et les emprises ferroviaires autour de la gare.

Cette zone représente **8,7 hectares** dans le P.L.U soit **0,2 %** du territoire communal.

c- la zone UP

La zone UP correspond aux zones portuaires. Le P.L.U. définit plusieurs secteurs selon leur vocation :

- le secteur UPA : zone d'activités du port de commerce,
- le secteur UPAA : zone d'activités du port de commerce non constructible,
- secteur UPB : activités diversifiées (tertiaire, port voyageurs, gare maritime...),
- secteur UPL : activités liées aux loisirs et au nautisme,
- secteur UPP : zone du domaine public maritime destinés aux équipements publics non portuaires.

Cette zone représente **190,3 hectares** dans le P.L.U soit **5 %** du territoire communal.

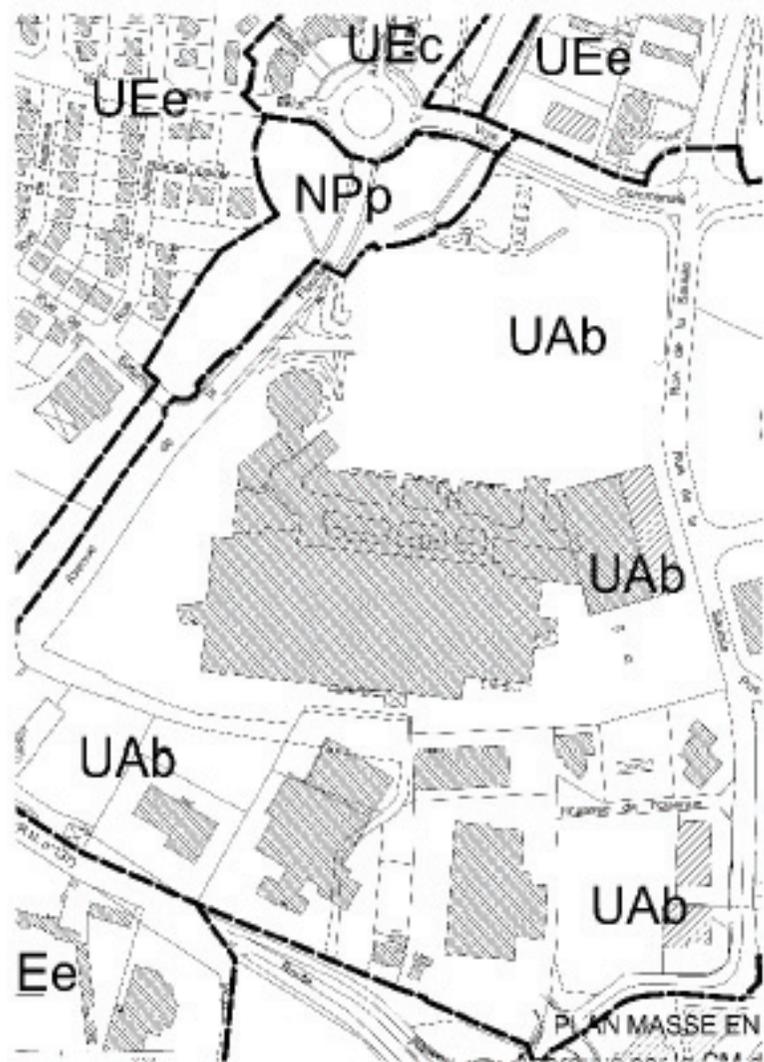
d- la zone UL

La zone UL est une zone urbaine dédiée aux équipements de loisirs, au tourisme, au sport, à la culture...

Deux secteurs ULa et ULb sont définis selon la morphologie urbaine recherchée.

secteur	C.E.S. max.	C.O.S. max.	Epannelage
ULa	0,3	0,3	R+2
ULb	0,1	0,1	R

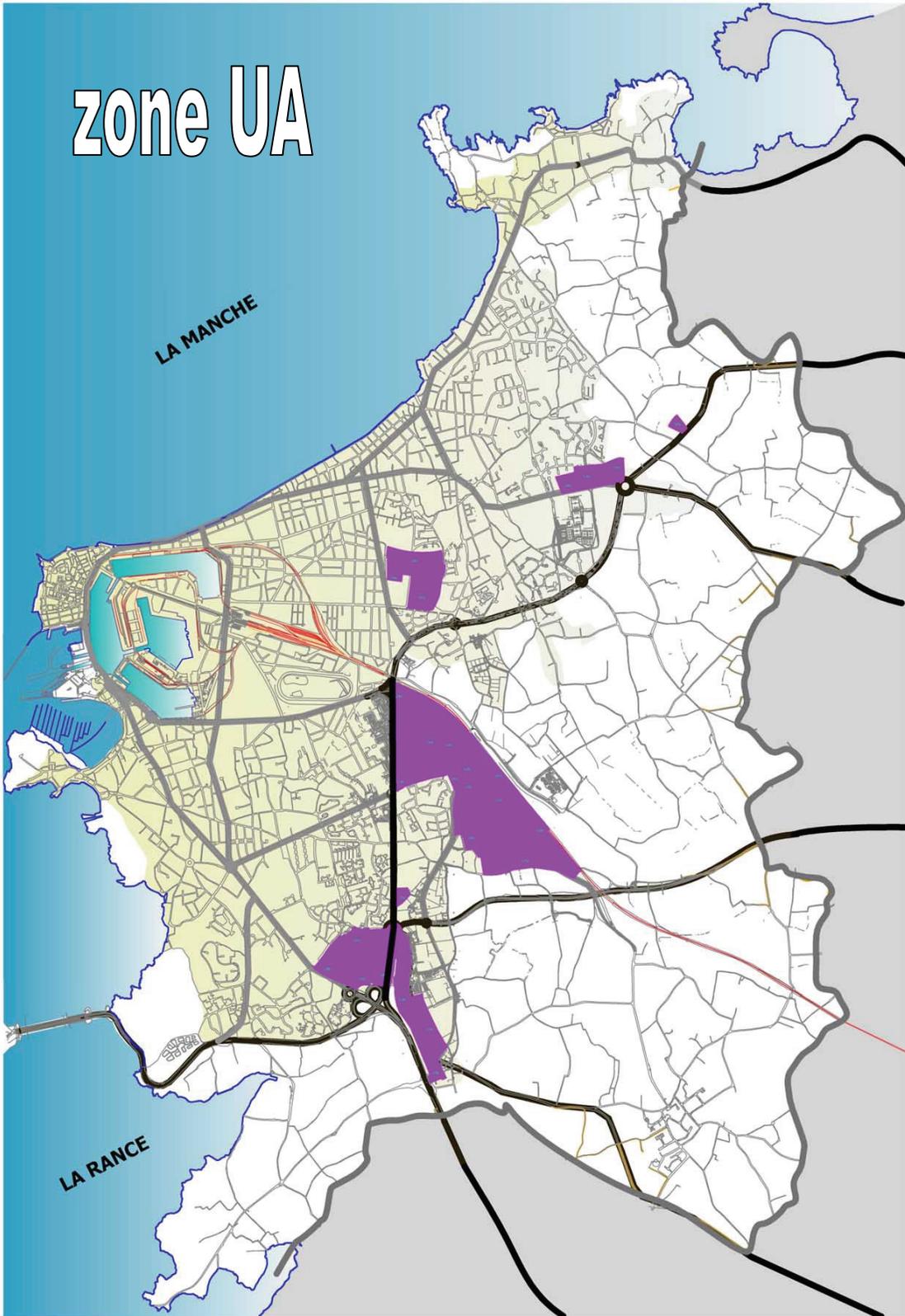
Cette zone représente **44,6 hectares** dans le P.L.U soit **1 %** du territoire communal.



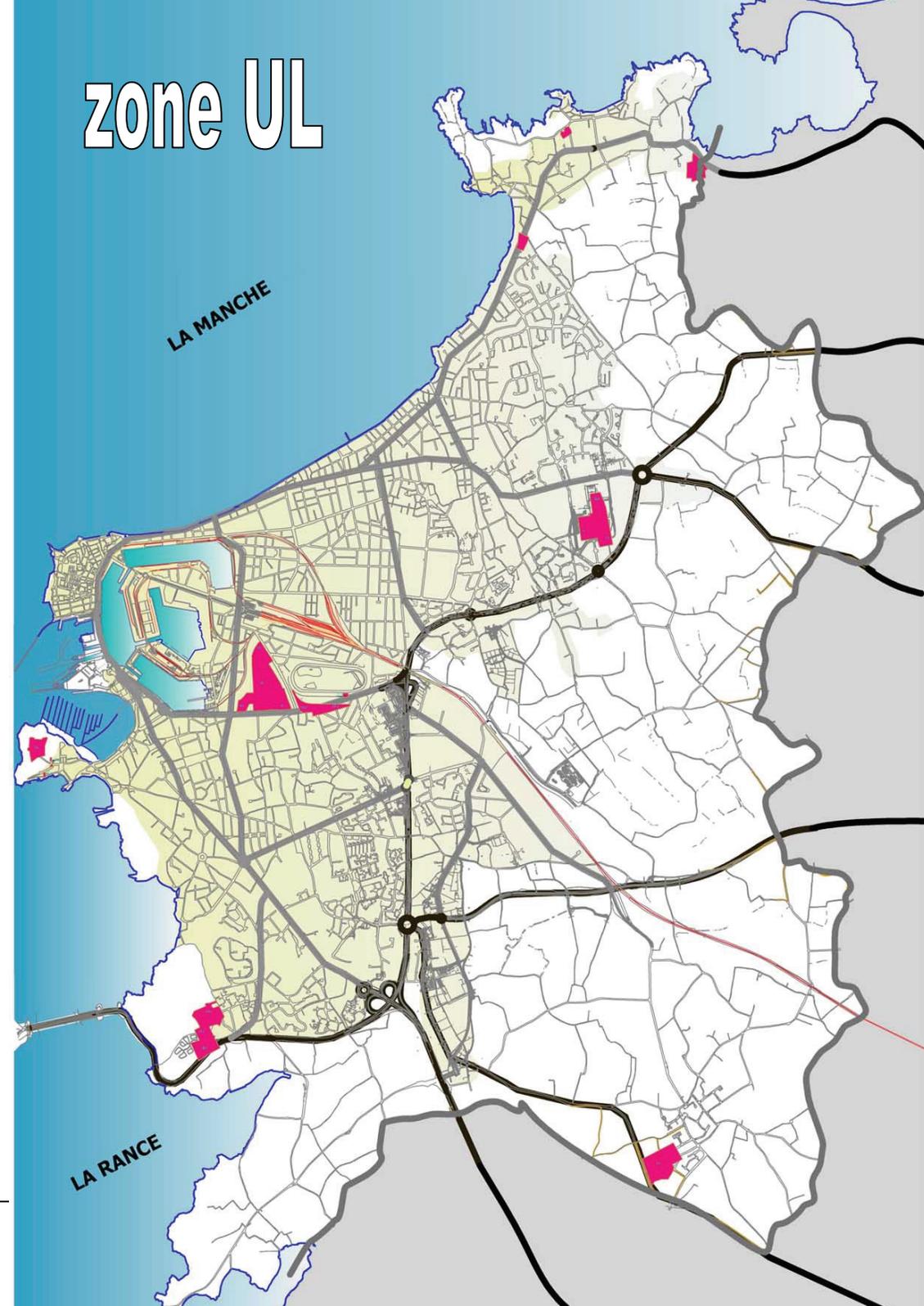
zone urbaine à vocation industrielle
et économique

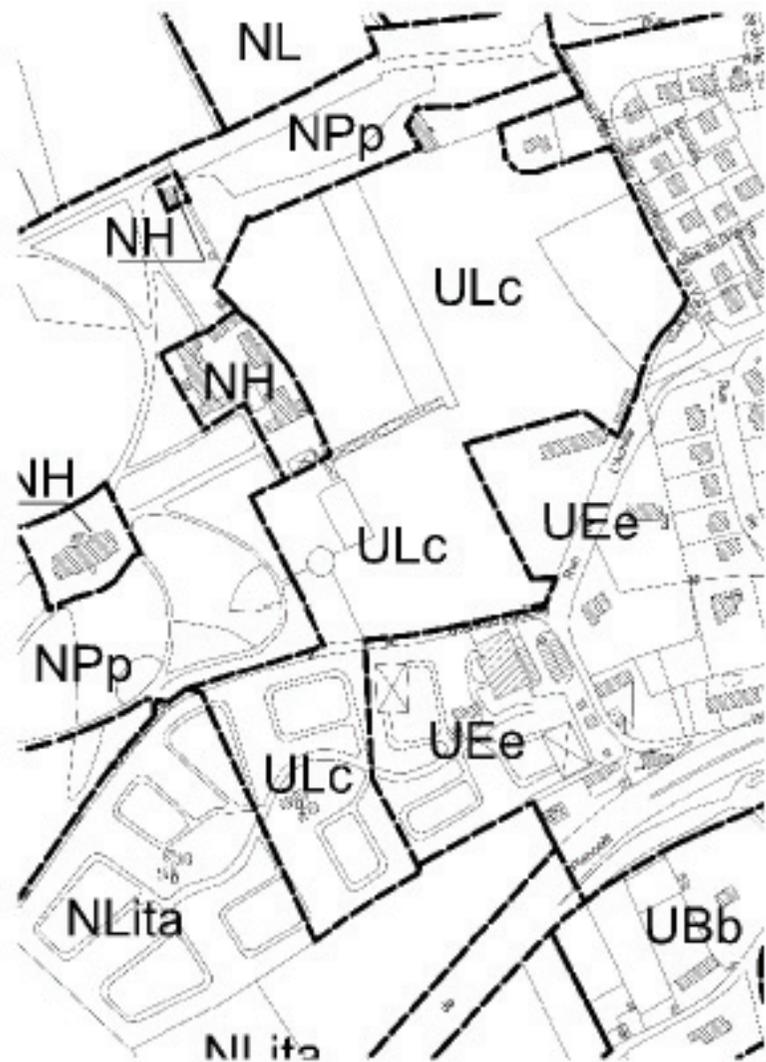
Zone UA

zone UA



zone UL

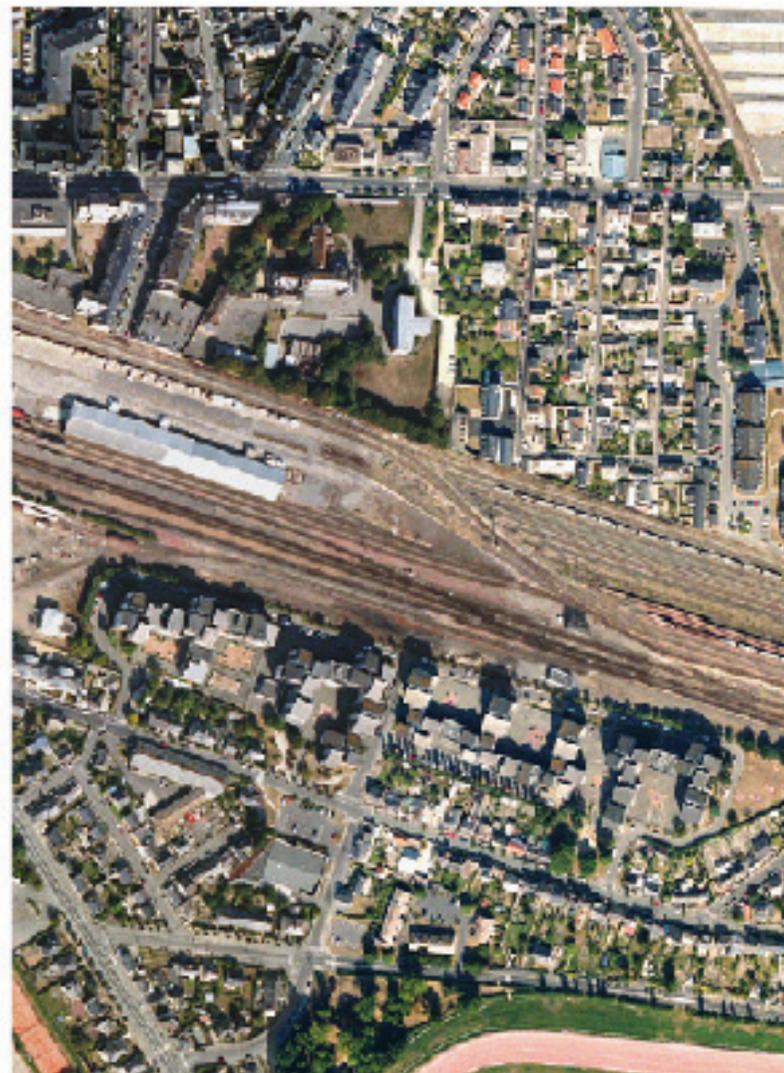
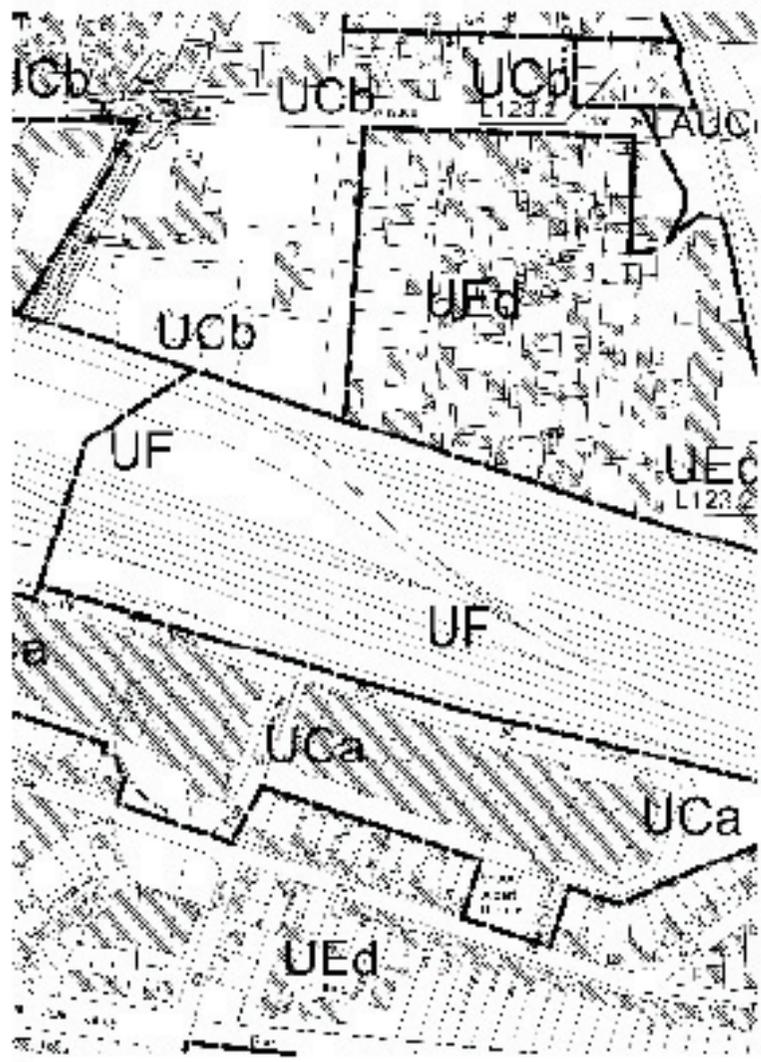




la Cité d'Aleth
Marville

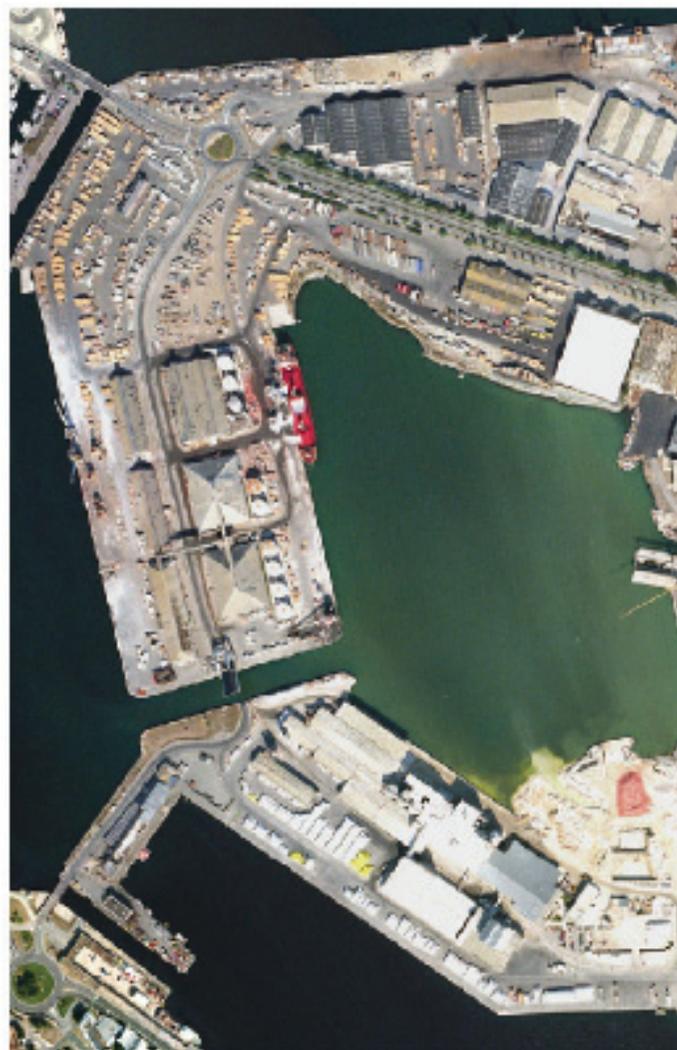
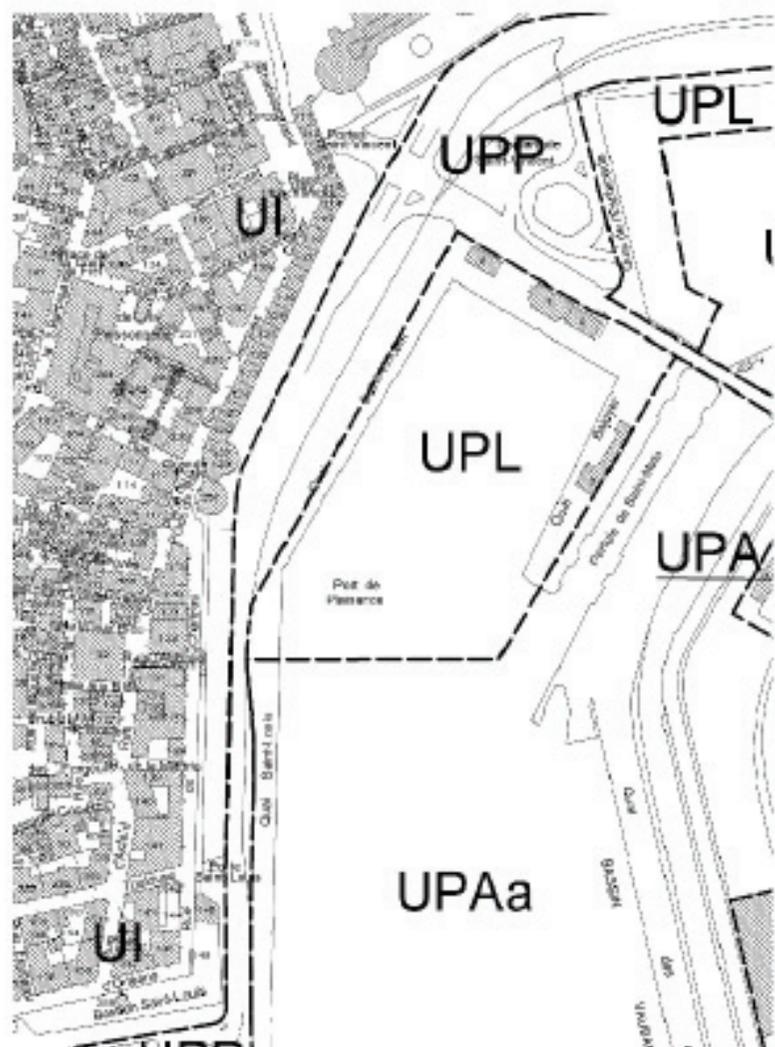
zone urbaine à vocation sportive
et de loisirs

Zone UL



la Gare

Zone **UF** zone d'activités ferroviaires



secteur portuaire

Zone UP zone portuaire

3 - les zones de secteur de plan masse côté en trois dimensions

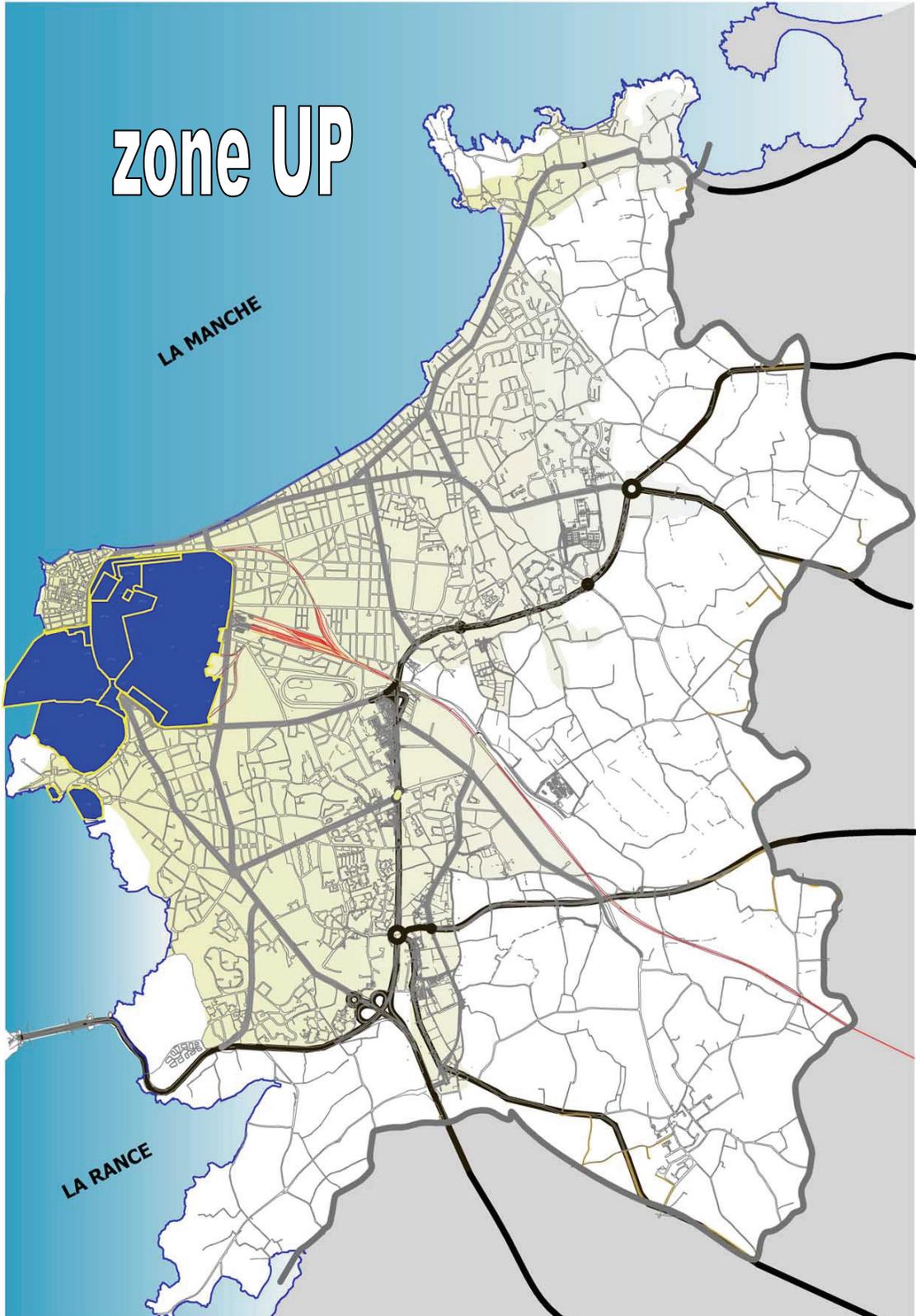
Les zones UPM correspondent aux secteurs pour lesquels un plan masse côté en trois dimensions définit des règles spéciales (art. R.123-12-3 du code de l'urbanisme).

Les secteurs pour lesquels un plan masse côté en trois dimensions est reporté au P.L.U. sont les suivants :

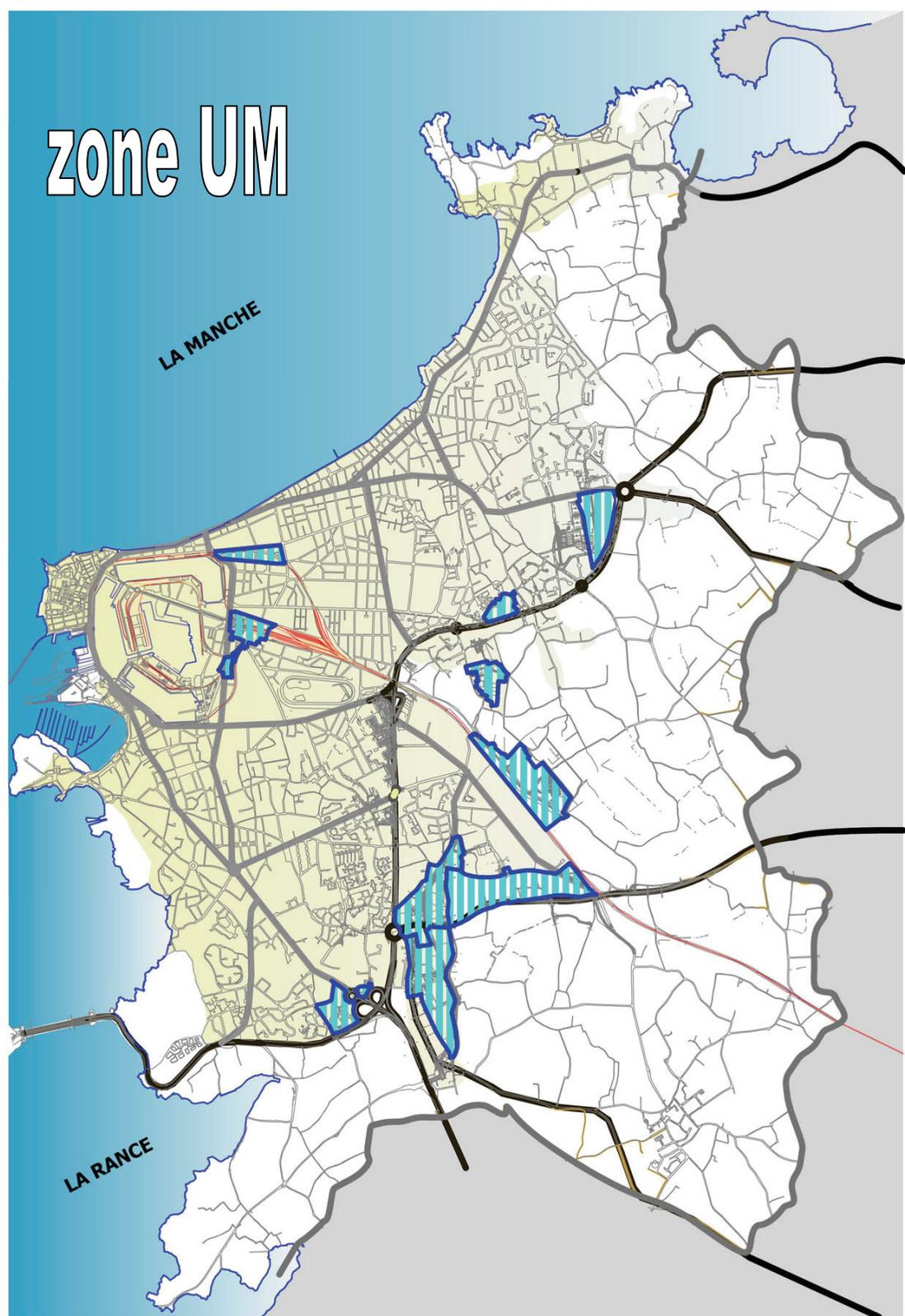
- UM1 : secteur de plan masse La Croix Désilles approuvé le 15/02/1992, pour une superficie de 11,3 hectares
- UM 2 : secteur de plan masse Le Routhouan approuvé le 26/04/1993, pour une superficie de 21,5 hectares
- UM 3 : secteur de plan masse des Talards approuvé le 26/07/1993, pour une superficie de 1,3 hectares
- UM 4 : secteur de plan masse La Ville Jouan approuvé le 30/03/1996 pour une superficie de 6,85 hectares
- UM 5 : secteur de plan masse La Moinerie approuvé le 08/11/1996 pour une superficie de 19,7 hectares
- UM 6 : secteur de plan masse La Maison Neuve approuvé le 11/12/1998 pour une superficie de 21,15 hectares
- UM 7 : secteur de plan masse La Baronnie approuvé le 17/12/1999 pour une superficie de 5,9 hectares
- UM 8 : secteur de plan masse René Cassin approuvé le 18/01/2001 pour une superficie de 0,7 hectares
- UM 9 : secteur de plan masse des Mottais approuvé 04/07/2003 pour une superficie de 28,8 hectares
- UM 10 : secteur de plan masse Rocabey –Théodore Botrel approuvé le 19/09/2003 pour une superficie de 5,5 hectares
- UM 11 : secteur de plan masse de la Fontaine aux Lièvres approuvé le 21/11/2003 pour une superficie de 3,6 hectares
- UM 12 : secteur de plan masse Gare-République approuvé le 21/09/2004 pour une superficie de 6,2 hectares

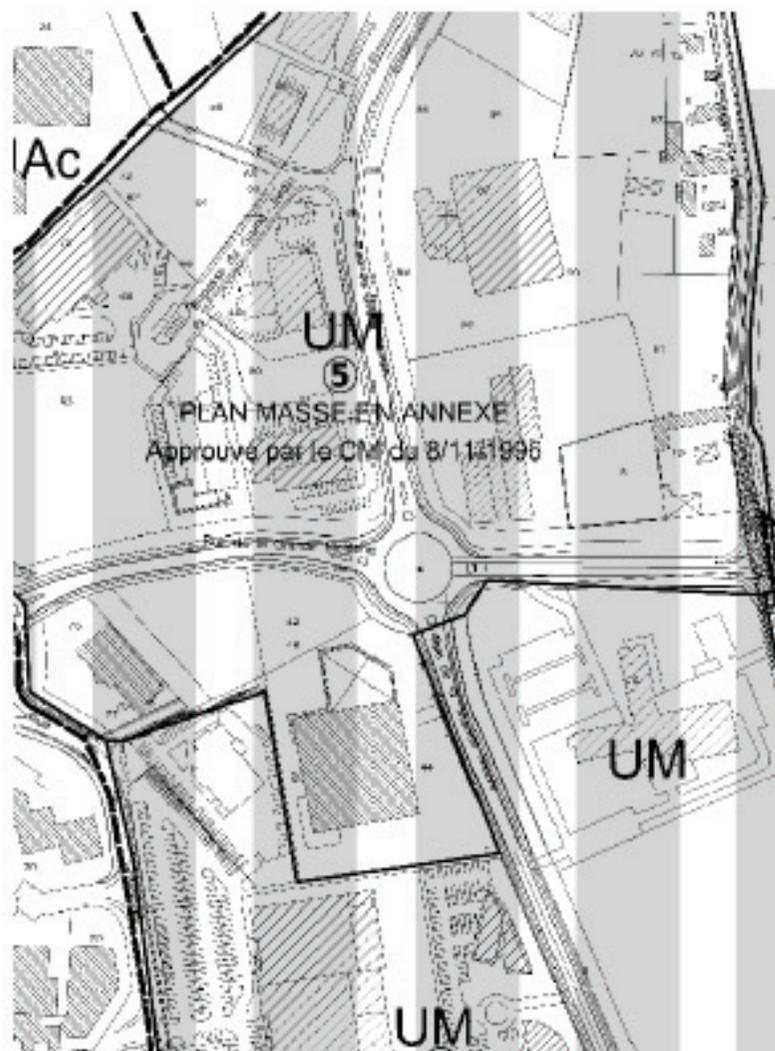
L'ensemble de ces secteurs représente une surface de 132,5 hectares soit 3,6% du territoire communal.

zone UP



zone UM





Zone **UM** zone urbaine réglementée par un plan masse côté en trois dimensions

1.2- Les zones à urbaniser

1 - Les zones à urbaniser : transformation des zones NA en zones AU

L'appellation et la définition des zones à urbaniser ont été modifiées dans la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, avec le passage du P.O.S. en P.L.U.

Dans le P.O.S., les zones d'urbanisation future étaient inscrites en zones NA. Pouvaient être distinguées :

- **les zones INA d'urbanisation future stricte** qui ne pouvaient être ouvertes à l'urbanisation qu'après une modification ou une révision du P.O.S. établissant un autre zonage, ou dans le cadre d'un projet d'aménagement sous forme de zone d'aménagement concerté.
Deux zones de ce type existaient : INAA (future zone d'activités industrielles et artisanales), et INA dont la vocation future n'était pas définie.
- **les zones IINA à urbaniser réglementées**, qui devaient faire l'objet d'un aménagement ordonné et cohérent et d'une utilisation économe des terrains.

La zone IINA comprend des zones dont le suffixe IINAE se réfère. Elles comprenaient les zones NAg (pour des installations industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux) et NAp (pour des logements, bureaux, commerces, activités artisanales ou pour des logements uniquement).

Toutes ces zones NA ont été remplacées dans le P.L.U. par des zones AU. Le code de l'urbanisme y distingue deux catégories selon que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont ou n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Deux types de zones AU ont donc été adoptés dans le P.L.U. :

- **les zones à urbaniser réglementées (1AU),**
- **les zones d'urbanisation futures strictes (2AU).**

2 - Les zones à urbaniser réglementées (1AU)

Dans ces zones, les capacités des voies et réseaux(en périphérie) sont suffisantes pour accueillir de nouvelles constructions. Le projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y ont autorisées :

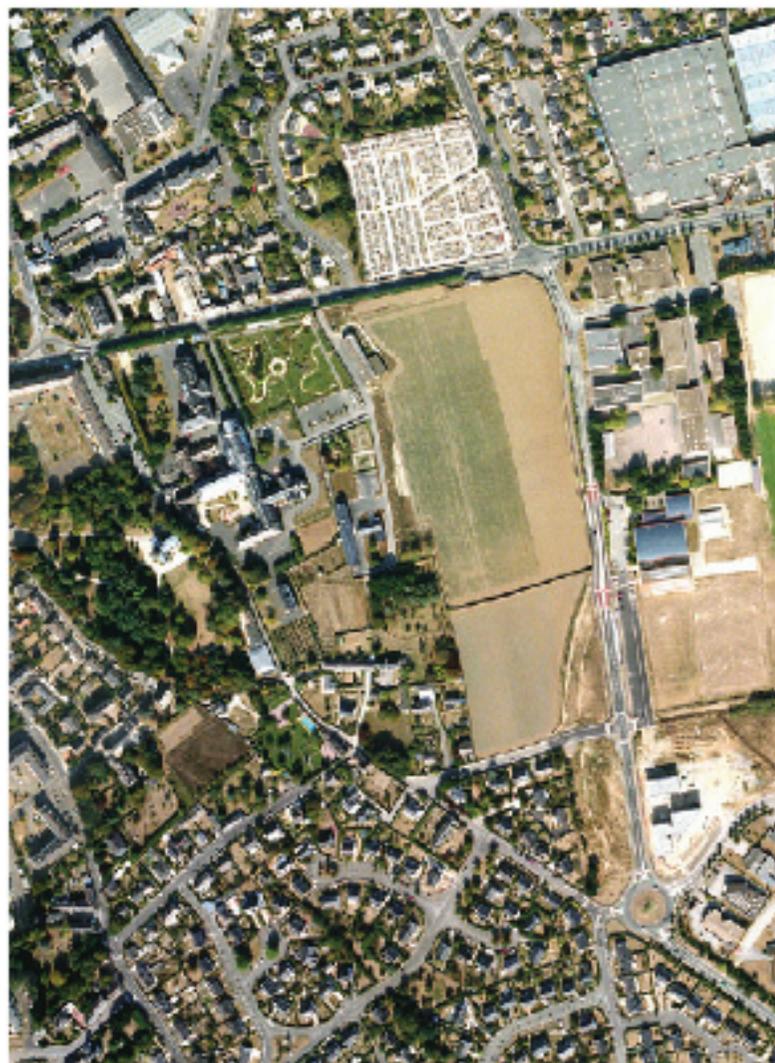
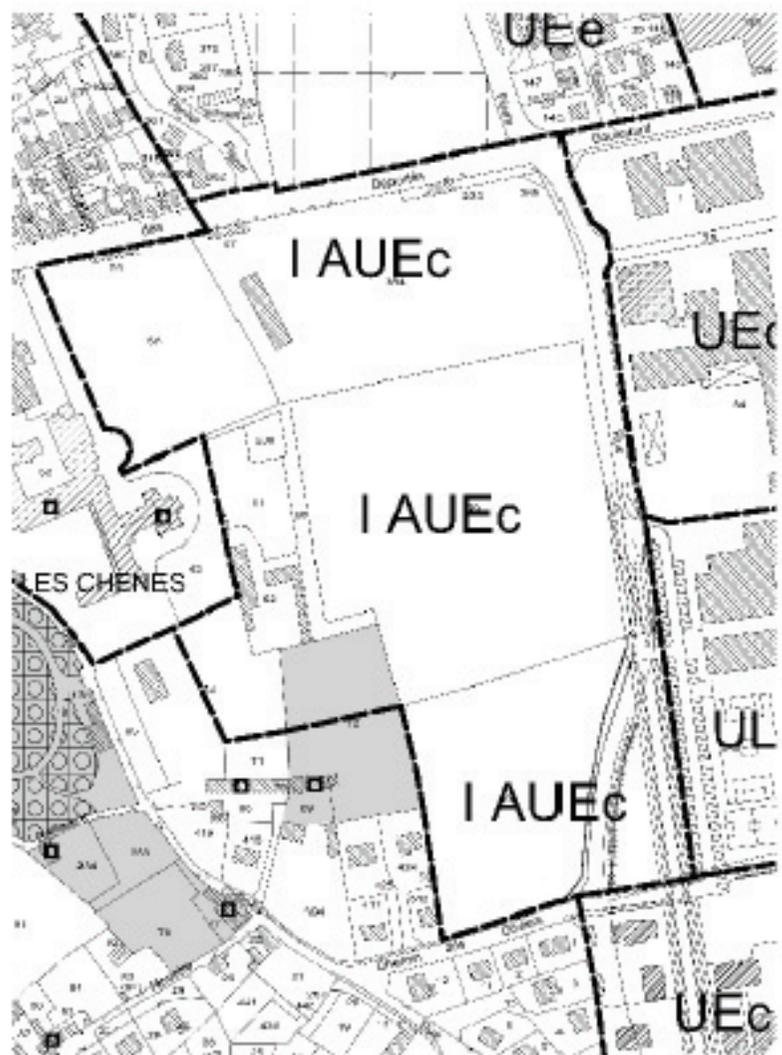
- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le P.A.D.D et le règlement.

La vocation et le règlement de la zone 1AU sont précisés par le suffixe de la zone. Ce suffixe se réfère à l'intitulé de la zone U dont le règlement s'appliquera sur la zone.

Par exemple, la zone 1AUEe est une future zone d'habitation. Le règlement de la zone 1AUEe est celui de la zone UEe.

Les zones 1AU représentent **82,3 hectares** dans le P.L.U. soit **2,2 %** du territoire communal.

Elles devront accueillir des formes d'habitat associant différents types de bâti (individuel, collectif) et différents types de financement (locatif, accession sociale, privé).



Zone IAU

zone à urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble

3 - Les zones d'urbanisation futures strictes : 2AU

Dans les zones 2 AU, la capacité des voies et réseaux est insuffisante. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Elle peut se faire également par l'outil opérationnel de la zone d'aménagement concerté et/ou du programme d'aménagement d'ensemble.

L'affectation future n'est pas définie au stade de l'approbation du PLU, elle sera décidée lors de la modification ou de la révision ouvrant à l'urbanisation.

Si l'objectif affiché par le P.A.D.D. est effectivement de 2 000 logements dans les secteurs d'extension urbaine dans les 10 ans à venir, cela ne correspond nullement à la capacité d'accueil de ces zones qui n'est pas arrêté définitivement au stade de l'élaboration du P.A.D.D.. En effet, le P.A.D.D. n'a pas fixé de densité. La ville régulera les ouvertures à l'urbanisation et définira la morphologie et l'affectation de ces zones lors de leur ouverture.

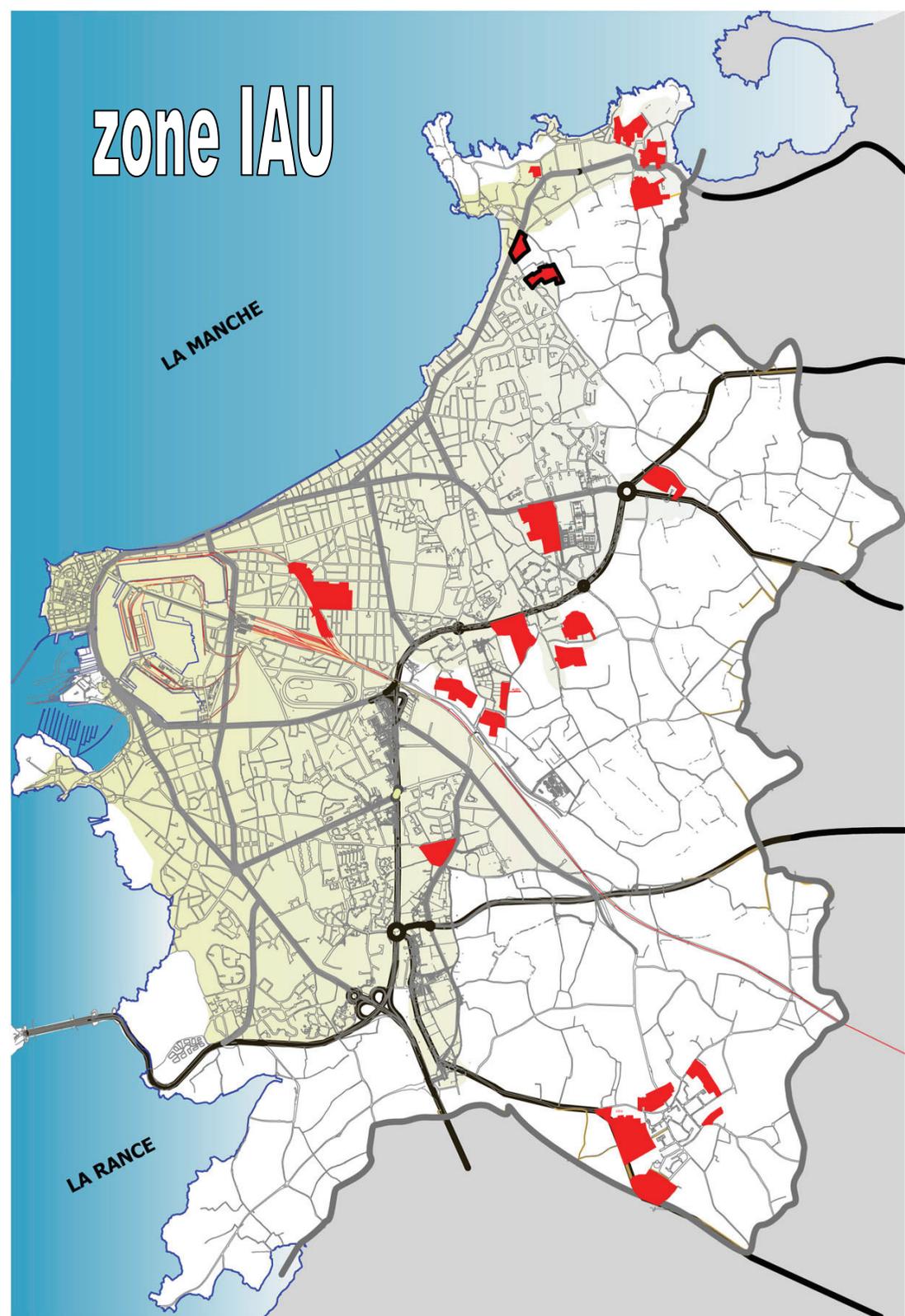
La ville se donne ainsi les moyens de remplir ses objectifs et d'adapter ses capacités d'accueil aux besoins exprimés dans le futur PLH.

Conformément au principe de mixité affiché dans son P.A.D.D., la ville pourra également implanter dans les zones ouvertes à l'urbanisation des équipements répondant aux besoins de toutes les strates de la population : écoles, E.P.A.H.D., équipements culturels ou associatifs, commerces, artisanat et bureaux...

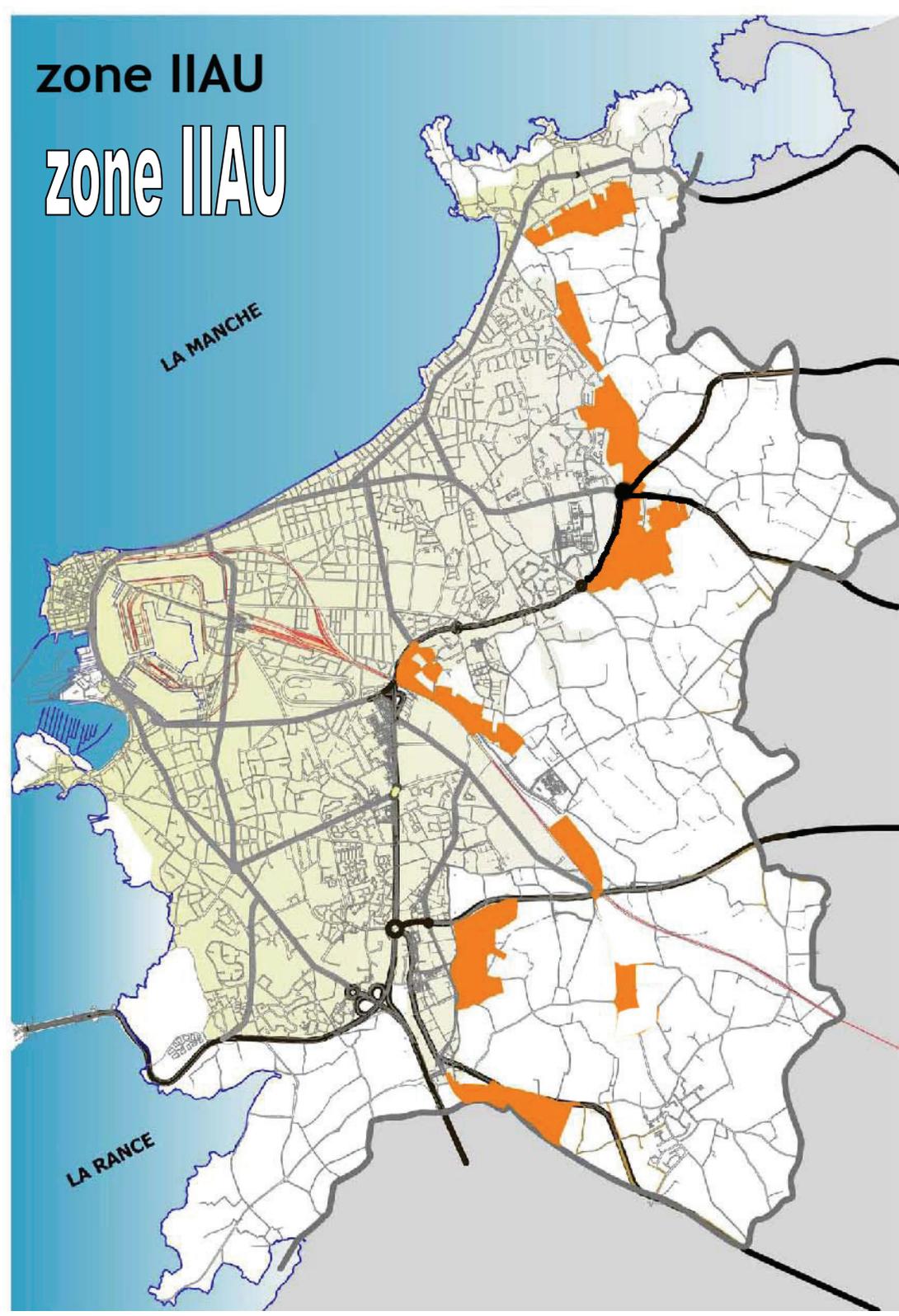
Notamment, les zones à urbaniser à vocation d'activités économique sont intitulées 2AUA. Le suffixe de l'intitulé précise l'affectation de la future zone.

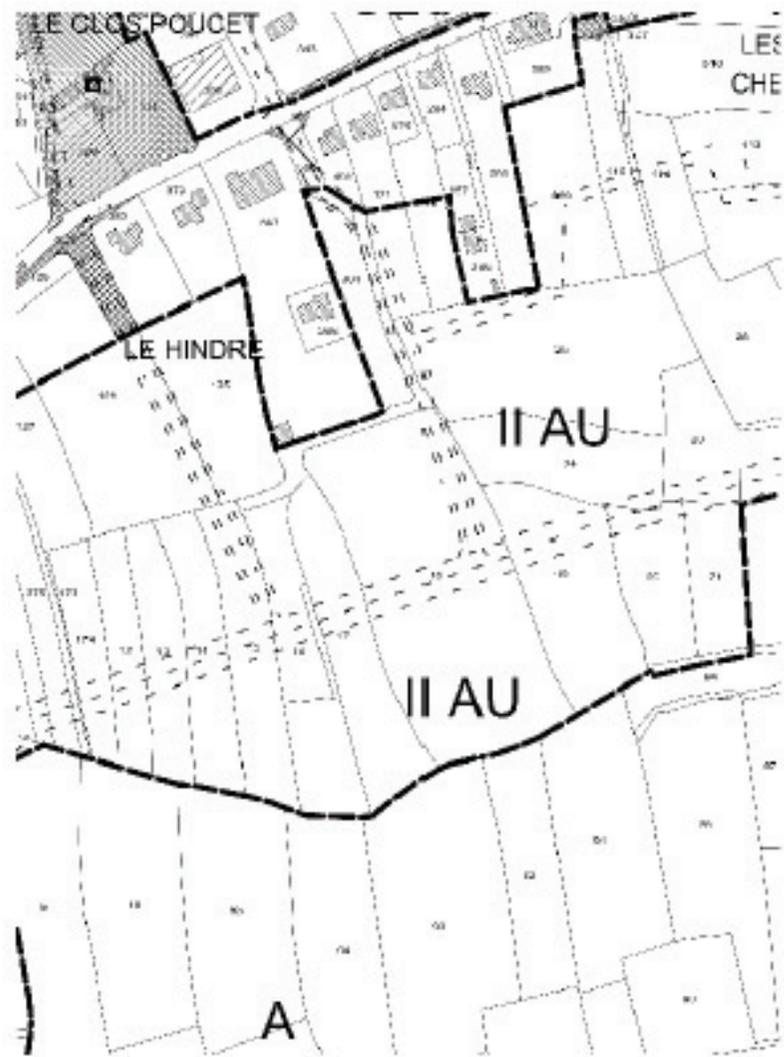
Les zones 2AU représentent **156,9 hectares** dans le P.L.U., soit **4,2 %** du territoire communal.

zone IAU



zone IIAU





zone à urbaniser conditionnée par une
modification du P.L.U.

Zone IIAU

1.3- Les zones agricoles ou de richesses naturelles : passage des zones NC aux zones A

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains a changé l'appellation et a établi un régime plus restrictif pour les zones agricoles ou de richesses naturelles.

Dans le P.O.S., les zones NC correspondaient aux zones de richesse naturelle à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

Dans le P.L.U., les zones NC sont remplacées par des zones A. Peuvent être classées en zones A les espaces, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les évolutions du règlement de la zone ont pour finalités de préserver le potentiel de développement de l'activité agricole, en restreignant les autres types d'occupation des sols, et notamment les constructions à usage d'habitation réalisées par des non exploitants agricoles, mais tout en permettant une gestion des constructions existantes.

Pour cette raison, les constructions qui ont perdu leur vocation agricole au sein de l'ancienne zone NC sont classées dans une autre zone. Cette distinction entre l'affectation agricole et l'affectation non agricole a été un des motifs de la création de la zone NH (zone naturelle à vocation habitat).

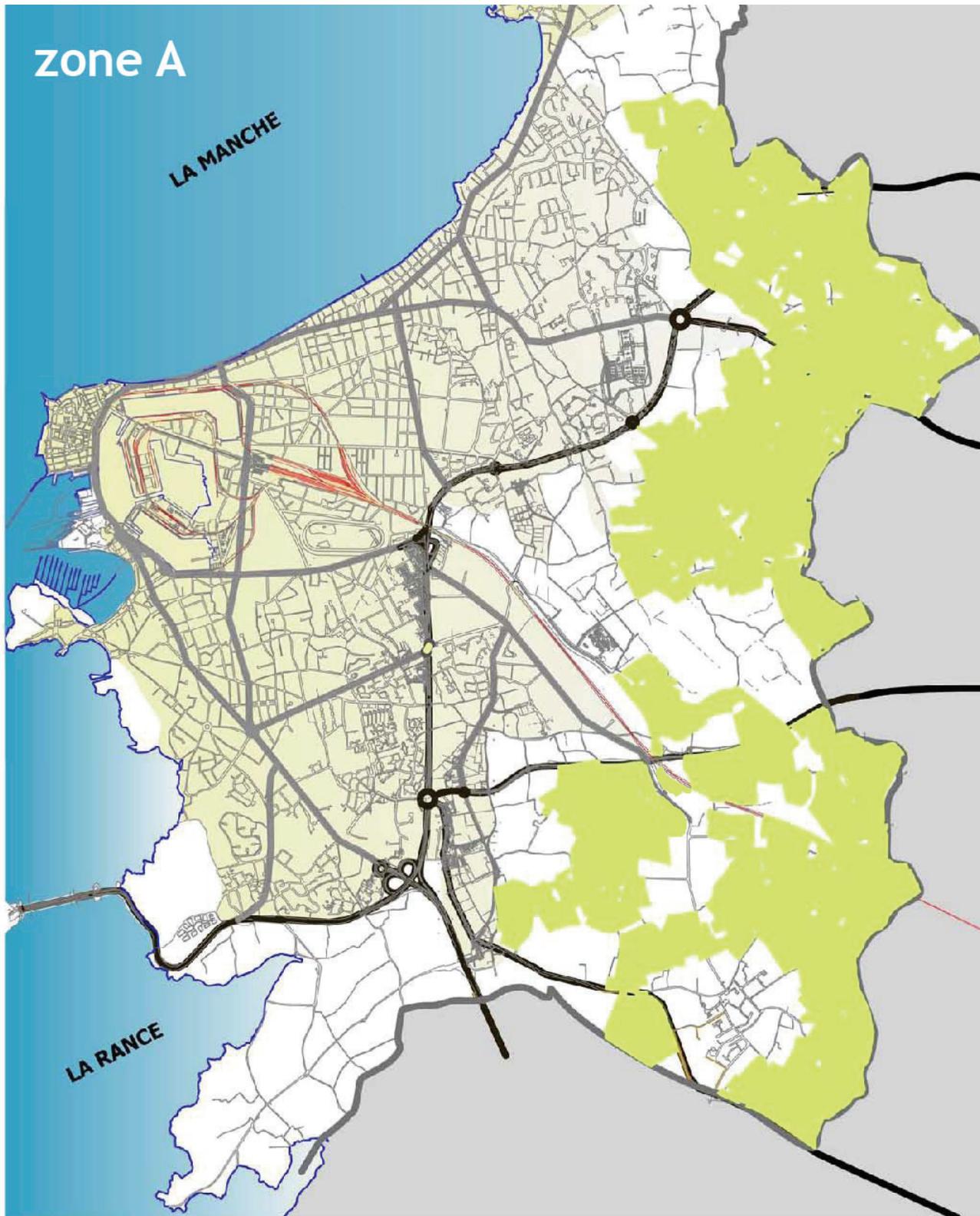
Par ailleurs, le P.L.U. de Saint-Malo connaît une extension des zones naturelles N au détriment de la zone agricole, de façon à entériner dans le plan de zonage les protections paysagères telles que la Z.P.P.A.U.P. multi site approuvée en 2003 ou les protections liées à la proximité du littoral.

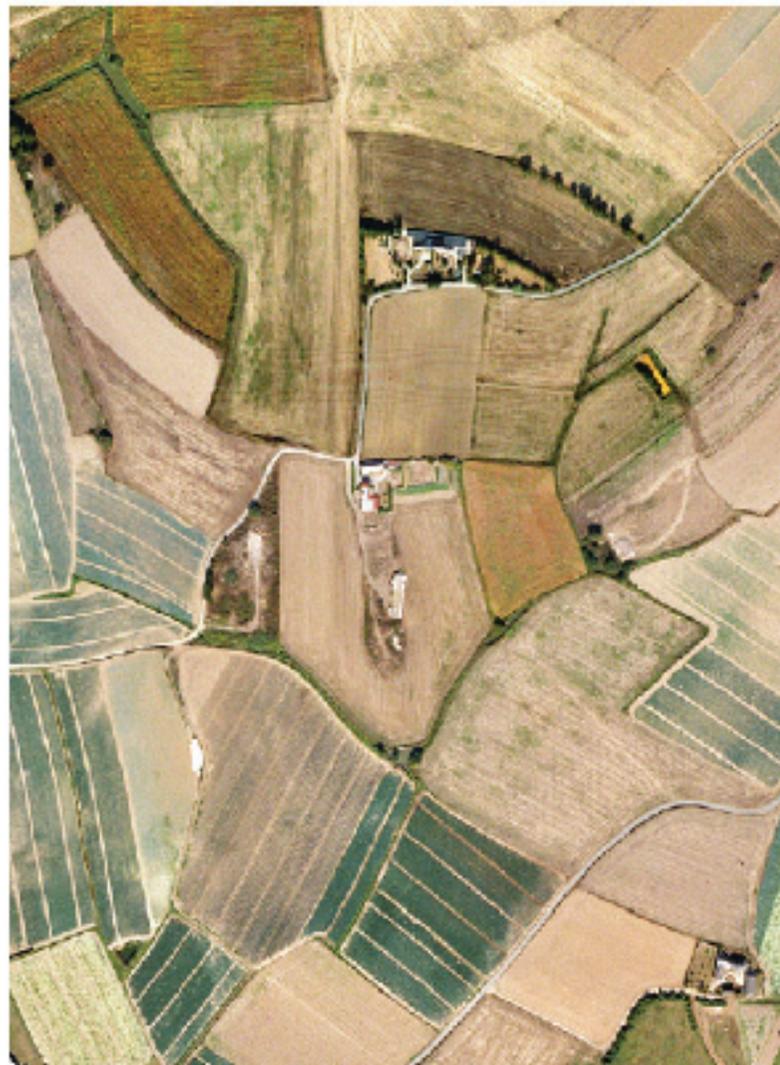
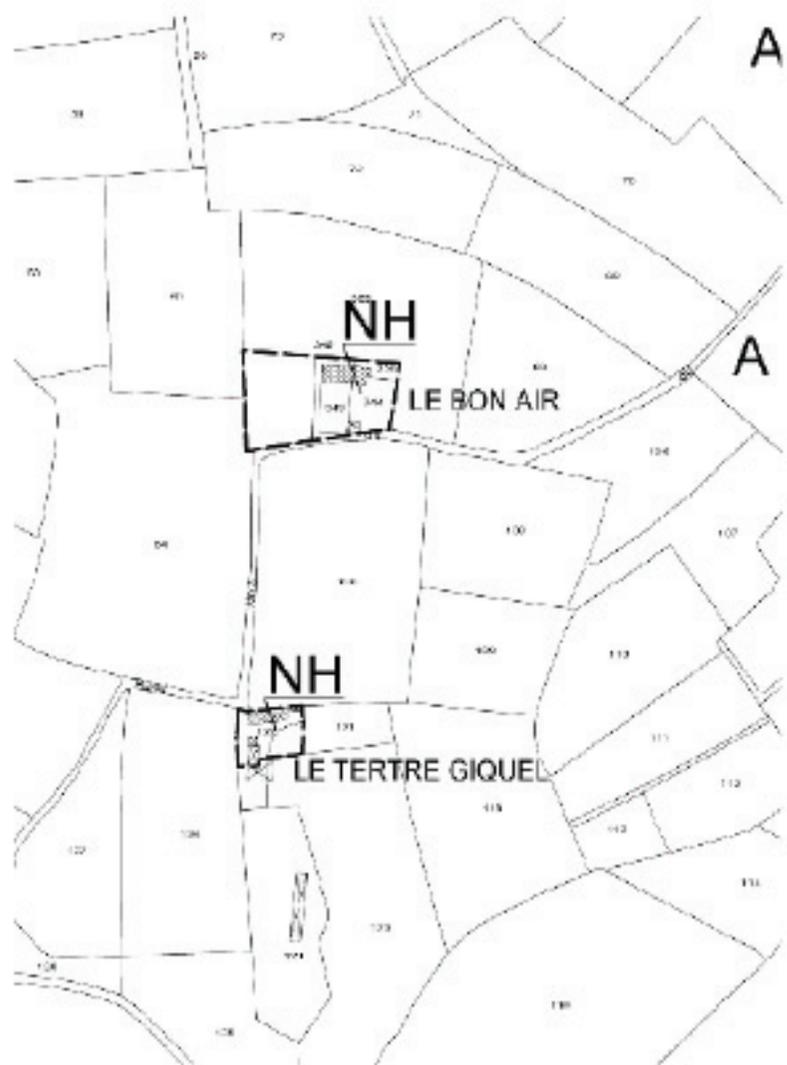
Pour ce faire, il est créé une zone NPa (zone naturelle à vocation agricole) et NPP (zone naturelle paysagère strictement protégé).

La zone agricole représente **900,4 hectares** dans le P.L.U. soit **24%** du territoire communal.

zone A

LA MANCHE





1.4- Les zones naturelles à protéger : passage des zones ND en zone N

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains a également changé l'appellation des zones naturelles. Dans le P.O.S., les zones ND correspondaient aux zones naturelles qu'il convient de protéger contre toute construction.

Le P.O.S. approuvé en 1991 prévoyait 4 secteurs :

- le secteur NDa de protection stricte,
- le secteur NDb où est autorisé l'aménagement ou la remise en état des constructions existantes,
- le secteur où est autorisée l'implantation de terrains de sports, de golf, le camping et le caravaning,
- le secteur NDd correspondant aux ouvrages importants d'infrastructure intégrés en zone ND

La zone ND correspondait aux sites et paysages naturels remarquables ou caractéristiques du littoral ainsi qu'aux secteurs où doivent être maintenus les équilibres biologiques.

1 - La zone naturelle de protection du littoral (NLit)

La zone NLit est une zone naturelle de protection et de sauvegarde des milieux écologiquement sensibles, des sites et des paysages remarquables ou caractéristiques du littoral ainsi qu'aux secteurs où doivent être maintenus les équilibres biologiques.

Il est défini deux secteurs NLita et NLitp :

- **une zone NLita**, où sont autorisés les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières,

Dans le P.L.U., les zones naturelles sont inscrites en N. Sont classés en zone N les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de leur qualité de site à proximité du littoral,
- soit de leur caractère d'espaces naturels à vocation de loisirs,
- soit de leur caractère d'espaces naturels à vocation forestière.

Cinq zones naturelles sont donc définies dans le P.L.U. : NP, NLit, NL, NF et NH. Ces zones représentent **820,1 hectares** dans le P.L.U., soit **21,9%** du territoire communal.

- **une zone NLitp**, où sont autorisés les aménagements nécessaires à l'exercice des activités de pêche et cultures marines ou lacustres et conchylicultures

La zone NLit remplace la zone ND défini dans le P.O.S. antérieur.

La zone NLit représente **262,2 hectares** dans le P.L.U. soit **7 %** du territoire communal.



**littoral maritime et de
l'estuaire de la Rance**

Zone NLit zone naturelle de protection du littoral

2 - Les zones naturelles paysagères NP

La zone NP est une zone naturelle et rurale de qualité paysagère où doivent être maintenus les équilibres biologiques et protégés les sites et paysages remarquables ou caractéristiques de l'environnement ancien du Clos Poulet.

Les espaces y sont à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue environnemental.

Il est défini deux zones naturelles paysagères :

- **une zone NPa** (zone naturelle à vocation agricole),
- **une zone NPp** (zone naturelle paysagère strictement protégé).

En terme réglementaire, la zone NP est par principe inconstructible. Il en résulte une occupation des sols limitée aux travaux et

ouvrages rendus nécessaires pour la mise en valeur de ces espaces, la préservation ou la restauration du milieu naturel. Par ailleurs, le règlement autorise l'entretien et la mise en valeur des constructions existantes.

La zone NPa permet une activité agricole, dans la mesure où celle-ci ne porte pas atteinte à l'équilibre environnemental.

La zone NPp autorise des constructions légères destinées à la gestion de la zone.

La zone NP représente **402,1 hectares** dans le P.L.U. soit **10,7 %** du territoire communal.

3 - La zone naturelle à vocation de loisirs (NL)

La zone NL est une zone naturelle et rurale de qualité paysagère à dominante récréative et de loisirs de plein air pouvant accueillir des équipements en lien avec cette vocation, dans le respect de la préservation des sites.

Cette zone recouvre notamment les terrains de sports, l'hippodrome, les terrains de jeux de plein air...

Cette nouvelle zone définie dans le P.L.U. représente une superficie de **70,6 hectares** soit **1,9 %** du territoire communal

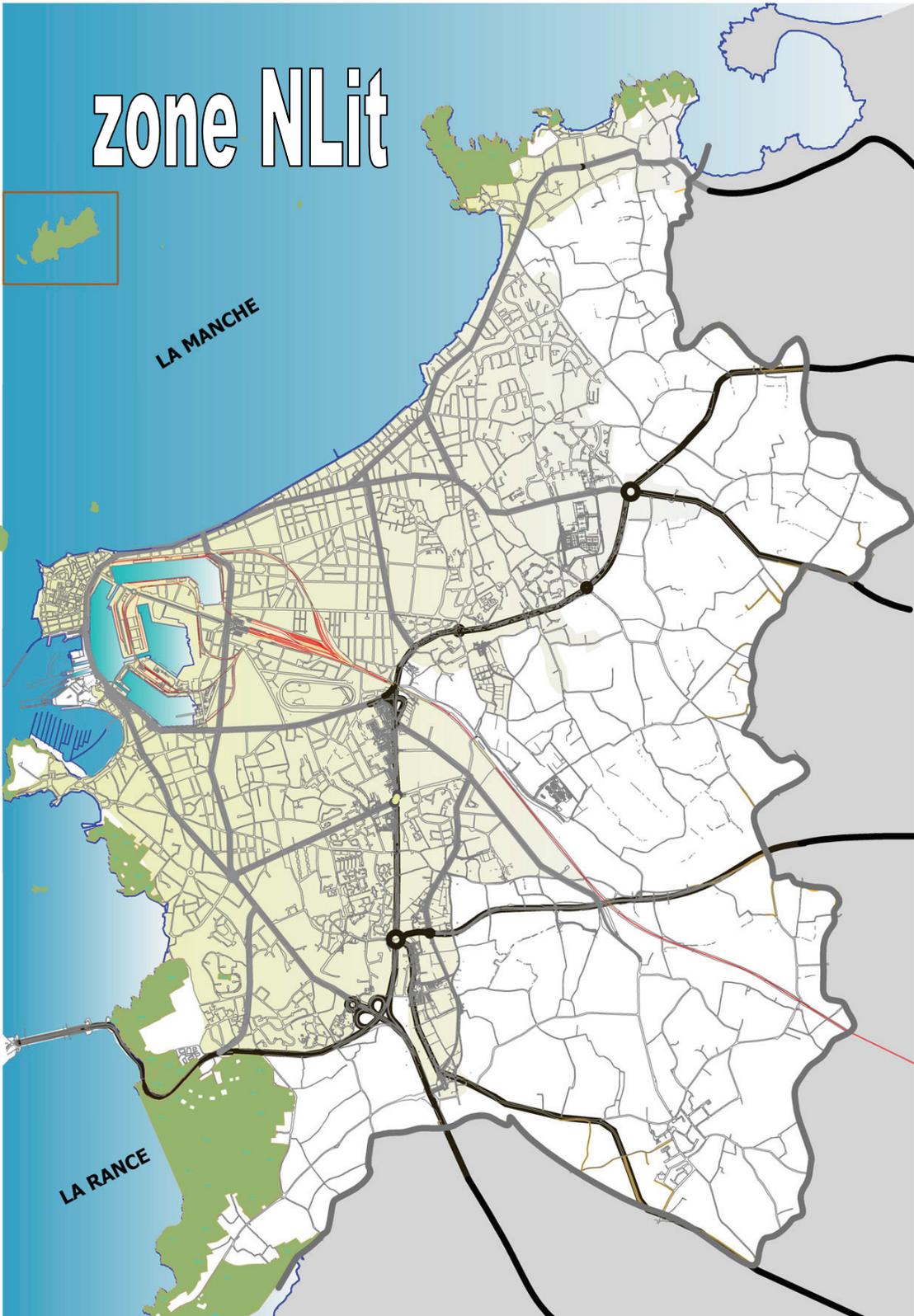
4 - La zone naturelle à vocation forestière (NF)

A l'instar de la zone NP, la zone NF est une zone naturelle de qualité forestière dont l'objet est de maintenir les équilibres biologiques et de protéger les sites et paysages remarquables.

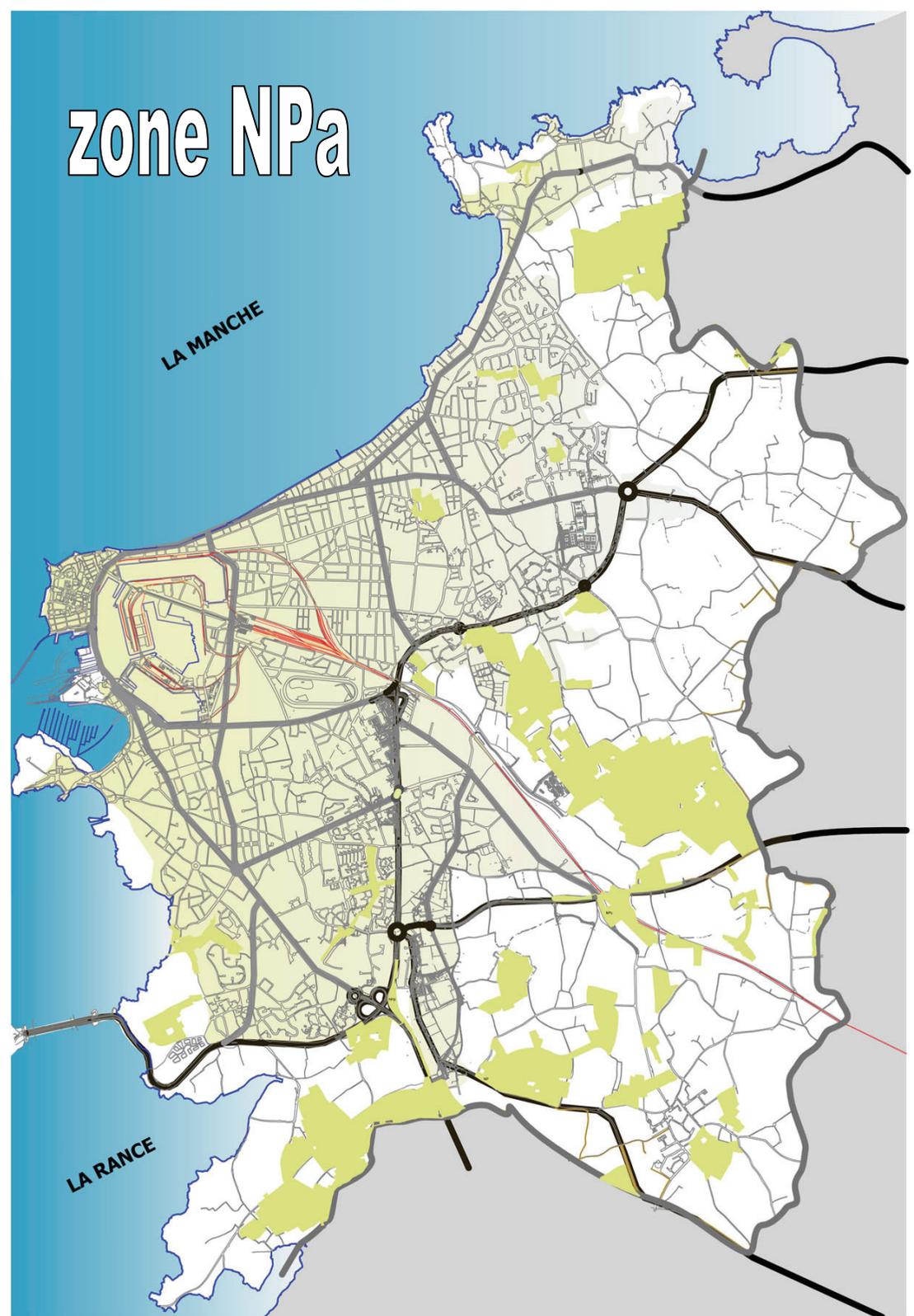
La zone NF est à vocation forestière. Elle a pour vocation à préserver les espaces boisés, tout en autorisant dans une certaine mesure leur exploitation ou leur renouvellement forestier.

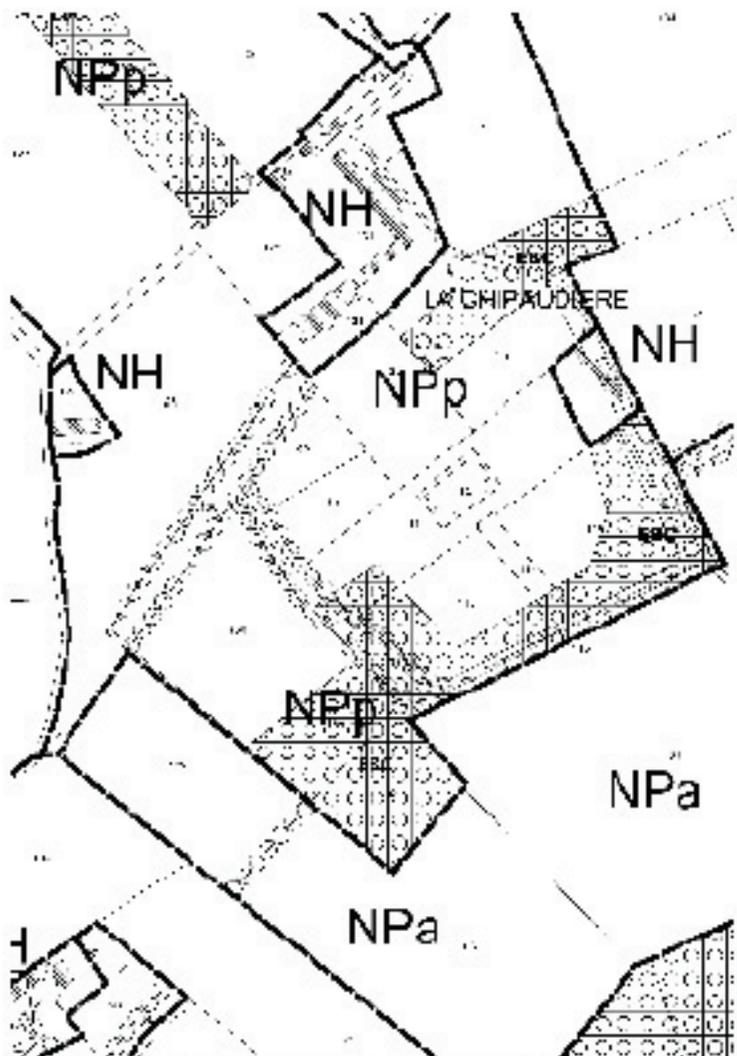
La zone NF couvre une superficie de **29,4 hectares**.

zone NLit



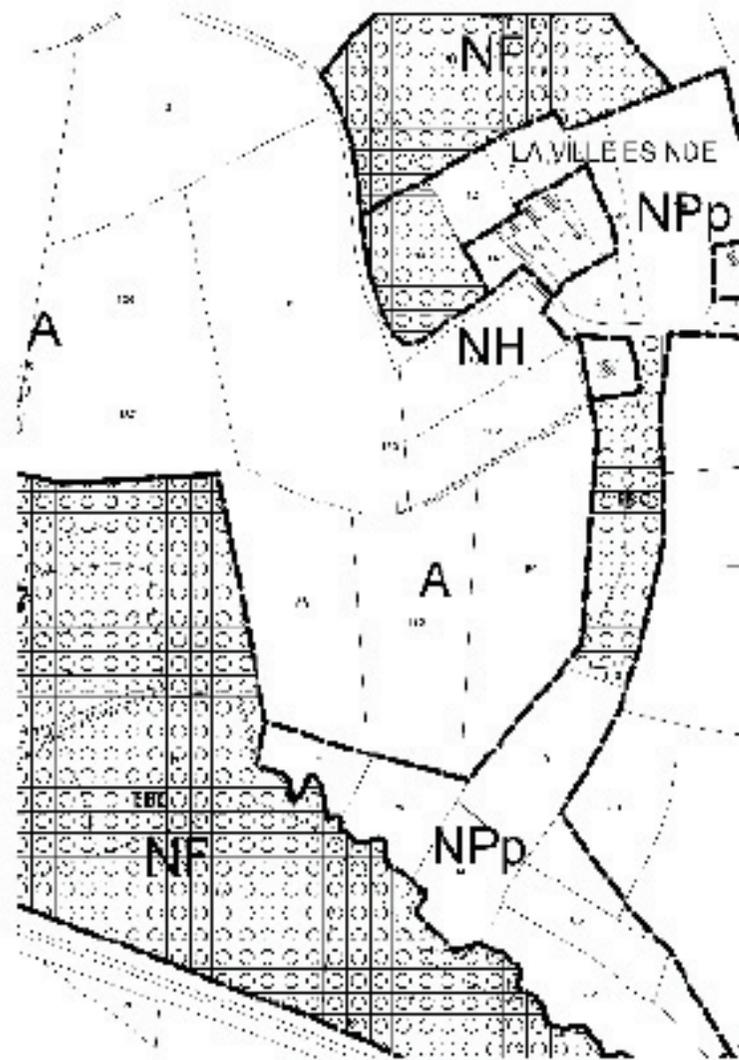
zone NPa





le Bosq, la Briantais

zone naturelle et rurale de qualité
paysagère
Zone NP



Zone **NF** zone naturelle à forestière

5 - La zone naturelle à vocation d'habitat (NH)

Le changement de définition de la zone agricole suite à l'entrée en vigueur de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains a pour conséquence le transfert dans une nouvelle zone des constructions ayant perdu leur usage agricole.

Ainsi, la zone NH est une zone naturelle à vocation habitat où les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de

destination, la réfection et l'extension limitée des **constructions existantes** sont autorisés.

En revanche, le règlement de la zone ne permet pas la construction de nouveaux logements.

Cette zone représente une superficie de **55,8 hectares**, soit **1,5 %** du territoire communal.

6 - La suppression des zones NB

Dans le P.O.S., les zones NB correspondaient à des zones partiellement desservies par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer, dans lesquelles des constructions avaient déjà été édifiées, et où des constructions pouvaient être autorisées sur des grandes parcelles. Il s'agissaient généralement des hameaux. La loi solidarité et renouvellement urbains supprime ce type de zone. En

conséquence, les zones NB du P.O.S. sont donc reclassées en zone UB pour les secteurs équipés ou en secteur NH pour l'habitat diffus non équipé, dans les secteurs qu'il n'est pas envisagé de rendre constructible.

zone NH



zone NL



2- Les évolutions réglementaires

2.1- L'évolution du règlement du P.L.U.

Le règlement du P.L.U. prend en compte les évolutions de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Ces évolutions du règlement sont décrites dans le rapport de présentation du règlement (document 1.2)

2.2- Les prescriptions complémentaires au zonage pour la protection de l'environnement

1 - les espaces classés boisés ou à boiser

Il s'agit des espaces boisés, des bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer les plus significatifs soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme. Ces espaces sont régis par un régime strict qui interdit le défrichement. Seule une procédure de révision et non de modification peut supprimer ou réduire un tel secteur.

Leur dénomination a évolué avec le passage du P.O.S. au P.L.U. Dans le P.O.S. étaient représentés des espaces classés en TC (terrains classés). En conformité le code de l'urbanisme, ces

secteurs sont réinscrits dans le P.L.U. sous l'appellation : EBC (espaces boisés classés).

Tous les espaces classés TC significatifs ont été reportés en espaces boisés classés. Toutefois, des modifications ponctuelles ont pu être apportées pour tenir compte de la réalité du terrain. Notamment, la disponibilité d'un ortho-photo-plan sur la totalité de la commune et des visites sur le terrain ont permis de corriger certaines erreurs persistant dans l'ancien plan d'occupation des sols.

2 - Les protections du patrimoine architectural

a- La création dans le P.L.U. d'un inventaire du patrimoine architectural

Un inventaire du patrimoine architectural et paysager a été établi dans le cadre du P.L.U. Il s'inscrit dans une volonté de prendre en compte la qualité du paysage au sens large et le cadre de vie.

Cet inventaire est basé sur trois études :

- l'inventaire du patrimoine balnéaire de Saint-Malo réalisé par Madame Gaëlle Delignon dans le cadre d'une thèse en histoire de l'art, qui a recensé environ 100 propriétés les plus significatives.

Les autres propriétés recensées sont mentionnées en annexe.

- l'inventaire du patrimoine urbain et rural réalisé par M. Vincent Lurton, architecte, à la demande de la ville de Saint-Malo,
- le recensement du bâti ancien antérieur à 1835 et conservé.

Des dispositions particulières pour les éléments du patrimoine architectural ainsi inventoriés ont été adoptées, correspondant à :

- au permis de démolir sur les éléments du patrimoine repérés au P.L.U.

Au titre de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme « tous travaux ayant pour effet de détruire un élément identifiés au P.L.U. en application du 7° de l'article L.123-1 du même code et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers ».

- des mesures réglementaires ont été introduites dans le règlement du P.L.U. pour préserver ou mettre en valeur l'élément protégé.

Toutes les prescriptions instituées pour ces éléments ont pour objet d'être respectueuses de l'élément, de sa préservation et de ses caractéristiques. Toute atteinte est

par principe interdite, et si tel est le cas, il convient de prendre des mesures compensatoires.

b- La création dans le P.L.U. d'un inventaire des îlots remarquables

Dans le plan local d'urbanisme sont répertoriés sous la forme d'un tramage les îlots remarquables. L'objectif de cet inventaire est de conserver l'unité et la cohérence de propriétés dont les différents constituants bâtis et paysagers forment une unité intéressante.

Des prescriptions spécifiques s'y appliquent, inscrites dans le règlement.

Par ailleurs, la division des unités foncières dans ces secteurs est soumise à autorisation au titre de l'article L.111-5-2 du code de l'urbanisme.

2.3- Les outils fonciers complémentaire au zonage

Le P.L.U. met en place les outils permettant à terme la réalisation des différents projets. Dans cette perspective, les emplacements réservés, visant à la maîtrise foncière des terrains, ont été toilettés et complétés dans le cadre de la révision du P.L.U.

Par ailleurs, la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains a créé trois outils supplémentaires pour faciliter la maîtrise foncière.

a- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts

Les emplacements réservés sont mis en place pour faciliter l'acquisition des terrains sur lequel est projeté un équipement. Peuvent être distingués

- les emplacements réservés d'infrastructure (voies routières, piétonnières, navigables, ferrées)

- les emplacements réservés de superstructures (stations d'épuration, cimetières, équipements culturels, sportifs, scolaires, sociaux, parcs de stationnement, etc.).

Le P.L.U. définit leur emprise exacte sur le plan de zonage et doit en préciser leur destination prévue, ainsi que la collectivité, le service ou organisme public bénéficiaire.

Les emplacements réservés mis en place dans le P.O.S. ont été revus et complétés dans le cadre du P.L.U.

b- Les périmètres d'attente de programme d'aménagement (art. L.123-2-a du code de l'urbanisme)

Des périmètres d'attente de projet d'aménagement ont été inscrits dans les plans de zonage du P.L.U., en application de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Ces périmètres sont fondés sur l'application de l'article L.123-2-a du code de l'urbanisme qui édicte que dans les zones urbaines, le plan

local d'urbanisme peut instituer **des servitudes consistant à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global**, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés au sein de ces périmètres.

Ces périmètres d'attente constituent un outil réglementaire contribuant à la requalification du tissu urbain et industriel dégradé. Ils facilitent les interventions sur les quartiers à restructurer, en permettant leur maîtrise foncière et ne limitant l'urbanisation (pour une durée maximale de 5 ans), dans l'attente de la conception et de l'approbation par la collectivité d'un schéma d'aménagement cohérent.

Dans les zones urbaines, la loi S.R.U. a donné la possibilité de mettre en place des périmètres dans lesquels la constructibilité est limitée pour une durée maximale de 5 ans, en l'attente d'un programme d'aménagement.

Cette servitude y interdit les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; la date à laquelle elle sera levée est précisée. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

Cet outil est utilisé dans le P.L.U., notamment dans les espaces concernés par le renouvellement urbain.

La mise en place de ces outils de maîtrise foncière a plusieurs conséquences :

- les terrains concernés sont soumis à une constructibilité très limitée dans le cas des périmètres d'attente de programme

d'aménagement afin de ne pas compromettre ou rendre plus onéreux le projet qui est à l'origine de la contrainte.

- une mise en demeure d'acquiescer (M.D.A), dite aussi droit de délaissement peut être exercée par le propriétaire. Après expiration du délai d'un an donné au bénéficiaire pour faire connaître son intention, le propriétaire peut à défaut d'accord amiable saisir le juge de l'expropriation pour faire transférer la propriété et faire fixer le prix qui lui revient. La collectivité peut aussi saisir le juge s'il y a désaccord sur le prix.

1- le périmètre d'attente de projet d'aménagement du quai de Terre-Neuve / boulevard de la République

Le P.L.U. donne des orientations sur l'aménagement des franges portuaires.

Le quai de Terre Neuve, en bordure du bassin Duguay-Trouin est destiné à accueillir des chantiers de réparation navale, avec des façades semi commerciales le long du boulevard de la République.

Le traitement de cette interface entre le port et la ville exige une réflexion approfondie pour répondre aux besoins de développement du port tout en créant des ouvertures entre la ville et le port et en créant des façades urbaines le long du boulevard de la République.

Les opérations d'aménagement Rocabay – Théodore Borel et Gare-République font de ces quartiers des secteurs moteurs dans le développement de l'agglomération. Par ailleurs, le projet de T.C.S.P. entre les parkings relais, le pôle intermodal de la gare et les quartiers centraux doit s'insérer dans l'aménagement des franges portuaires.

Dans l'attente d'une réflexion globale et de l'émergence de projets, le secteur est du quai Duguay-Trouin est couvert

par une servitude au titre de l'article L.123-2-a du code de l'urbanisme.

2- le périmètre d'attente de projet d'aménagement du boulevard Aristide Briand – le plateau des Anglais

Les secteurs du Plateau des Anglais, de EDF Sillon et du Clos Cadot sont appelés à évoluer dans les prochaines années.

Notamment, la voie portuaire nord et le faisceau fret du Plateau des Anglais pourraient être déclassés à court terme, laissant place à des secteurs de renouvellement urbain.

Dans l'attente d'un projet d'aménagement, les secteurs d'habitats pavillonnaires aux abords de ces secteurs d'enjeux sont couverts par une servitude au titre de l'article L.123-2-a.

3- le périmètre d'attente de projet d'aménagement le long de la voie ferrée portuaire sud / boulevard des Talards

La voie ferrée portuaire desservant le bassin Bouvet pourrait être supprimée dans les prochaines années. Le P.L.U. garde une possibilité de report éventuel de cette voie le long de l'avenue Franklin Roosevelt si un accès vers la gare maritime du Naye s'avérait nécessaire.

Dans cette hypothèse, les abords de la voie ferrée de desserte du Bassin Bouvet pourraient faire l'objet d'un projet d'aménagement.

Le secteur délimité par le boulevard des Talards et le parc des sports de Marville est donc couvert par une servitude au titre de l'article L.123-2-a.

De même, l'emprise du lycée maritime et les terrains attenants entre l'avenue Franklin Roosevelt et le boulevard

des Talards est couverte par une servitude au titre de l'article L.123-2-a.

4- le périmètre d'attente de projet d'aménagement du secteur René Cassin / entreprise Cenpac

En limite de la zone commerciale de la Madeleine, les terrains aujourd'hui occupés par l'entreprise Cenpac ont une vocation industrielle.

Dans l'hypothèse d'un changement d'affectation de ces terrains pour un usage commercial, il y a lieu d'avoir une réflexion préalable notamment pour l'accès automobile de ces terrains enclavés entre la zone commerciale et l'échangeur de la Madeleine.

Par ailleurs, il est nécessaire de s'interroger sur l'intégration paysagère de ces terrains en entée de ville.

Pour ces raisons, ces terrains sont couverts par une servitude au titre de l'article L.123-2-a du code de l'urbanisme

5- le périmètre d'attente de l'ancien site de la laiterie de Saint-Malo – rue Marion Dufresne

Situé dans les franges portuaires, en limite des emprises portuaires, l'ancien site de la laiterie de Saint-Malo est un secteur de renouvellement urbain.

Depuis le transfert de l'activité de la laiterie en zone industrielle sud, cet îlot attend une nouvelle affectation.

Compte tenu des enjeux de renouvellement urbain et d'aménagement des franges portuaires, notamment le projet de nouvelle voie portuaire, ce secteur est couvert par une servitude au titre de l'article L.123-2-a dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement pour cet îlot et son environnement.

La liste des périmètres d'attente de projet d'aménagement figure ci-dessous :

secteur		superficie
n°1	<u>1- quai de Terre-Neuve / boulevard de la République</u>	4,7 ha environ
n°2	<u>2- boulevard Aristide Briand / le plateau des Anglais</u>	0,8 ha environ
n°3	<u>3- voie ferrée portuaire sud / boulevard des Talards</u>	3,9 ha environ
n°4	<u>4- secteur René Cassin / entreprise Cenpac</u>	1,7 ha environ
n°5	ancien site de la Laiterie de Saint-Malo – rue Marion Dufresne	0,5 ha
TOTAL		11,1 ha env.

c- Les périmètres de prise en considération de mise à l'étude de projets de travaux publics

d- En conformité avec les articles L.111-10 et R.111-26-1 du code de l'urbanisme, des périmètres de prise en compte de mise à l'étude de travaux publics et d'opérations d'aménagement ont été définis sur des secteurs de la commune.

Ils sont reportés au document graphique foncier et feront l'objet d'une décision spécifique de prise en considération de la mise en étude d'une opération d'aménagement et d'une publicité dans deux journaux d'annonces légales.

Dans ces périmètres, le sursis à statuer peut être opposé, dès lors que des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics ou de l'opération.

Les secteurs de la commune de Saint-Malo concernés par ces dispositions sont reportés sur le plan foncier (**6.2**)

III- L'EVOLUTION DU ZONAGE POUR UNE MEILLEURE PRISE EN COMPTE DE L'EXISTANT ET POUR TRADUIRE LES PROJETS DE DEMAIN

Le passage du P.O.S. au P.L.U. est l'occasion de prendre en compte les évolutions urbaines depuis l'entrée en vigueur du P.O.S. en 1991 et d'adapter le zonage en conséquence.

Le zonage tient compte d'une analyse très fine du tissu urbain et des évolutions souhaitées dans le cadre du projet urbain. En effet, le zonage concrétise une démarche fondée sur une analyse très fine du tissu urbain par le biais notamment d'un travail de terrain et d'une campagne de photographies aériennes.

Le règlement permet, par la pluralité des zones et secteurs, d'attribuer un zonage le plus adapté à chaque secteur en fonction de la vocation, de la morphologie, de l'épannelage recherché.

Les évolutions du zonage répondent à différents objectifs :

- l'intégration des secteurs de plan masse et des P.A.Z. dans le P.L.U.,
- l'intégration des secteurs de plan masse toujours en vigueur dans un cadre réglementaire unifié,
- une protection accrue de l'environnement, notamment la prise compte des prescriptions de la Z.P.P.A.U.P.

1- L'intégration des secteurs de plan masse et des anciens P.A.Z. dans le P.L.U.

La révision du P.L.U. est l'occasion de faire rentrer dans le droit commun les secteurs de plan masse les plus anciens dont l'urbanisation est achevée.

Le plan de zonage du plan local d'urbanisme classe donc en zone urbaine des secteurs régis auparavant par des règles spécifiques portées par un plan masse côtés en 3 dimensions.

Par ailleurs, la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains a introduit un nouveau cadre de référence en matière de Z.A.C. La loi a dissocié le volet opérationnel de l'aspect réglementaire. Désormais, en application de l'article R.311-16 du

code de l'urbanisme, l'aménagement et l'équipement des zones d'aménagement concerté sont réalisés dans le respect des règles d'urbanisme applicables.

Il résulte de cet article que le parti d'aménagement de la Z.A.C. est intégré dans le P.L.U. : la loi fait disparaître l'indépendance des plans d'aménagement de zone et des règlement d'aménagement de zone.

L'application de cette nouvelle législation a conduit la ville de Saint-Malo à entreprendre un travail d'intégration des Z.A.C. dans le P.L.U.

Les zones les plus anciennes dont l'aménagement a été réalisé sont intégrées dans le P.L.U. avec un zonage défini selon la vocation et la morphologie urbaine de la zone.

Pour les Z.A.C. les plus récentes qui ont fait l'objet de l'élaboration d'un plan masse côté en trois dimensions, le plan masse est conservé et intégré au dossier de P.L.U. Le périmètre de ces plans masses est reporté sur le plan de zonage sous le classement UPM

- Le secteur de plan masse de la Haute Ville aux Roux approuvé le 27 octobre 1986 est classé en UEe pour sa partie ouest et en zone IAUEe pour sa frange est .
La frange nord face au littoral est classée en zone NP (zone naturelle) de façon à pérenniser les espaces verts entre le littoral et les logements du village de la Baie des Corsaires.
- Le secteur de plan masse de la rue Macé Jallobert et du boulevard Hébert, ainsi que le P.A.Z. de la Z.A.C. Cézembre sont classés en zone UCa
- Le secteur de plan masse du Panier fleuri approuvé le 23 janvier 1989 est classé en zone UEc.
- Le secteur de plan masse des serres de Saint Ideuc approuvé le 21 décembre 1992 est classé en secteur UEd
- Le secteur de plan masse de Bonneville approuvé le 23 janvier 1989 est classé en zone UE.

- Le secteur de plan masse de La Croix Desillles Saint Ideuc approuvé le 26 octobre 1987 est classé en zone UAb et UEe.
- Le secteur de plan masse de la Montagne Saint-Joseph approuvé le 23 janvier 1989 est désormais classé en zone UEe.
- Le P.A.Z. de La Madeleine Habitat incorporé au P.O.S le 10 novembre 1999 est désormais classé en zone UEc, UEd et UEe. La coulée verte au cœur du quartier est classée en zone NPP.
- De même, le P.A.Z. de la Z.A.C. Madeleine Activités incorporé au P.O.S le 14 novembre 1994 est désormais classé en zone UAb.
- Le secteur de plan masse du Tertre Verrine approuvé le 27 juillet 1987 est désormais classé en zone UEe.
- Le P.A.Z. de la Z.A.C. des Sept Pertuis incorporé au P.O.S. le 26 janvier 1999 est désormais classé en zone UAb.
- De même, le P.A.Z. de la Z.A.C. de la Grassinai incorporé au P.O.S. le 10 juillet 1996 est également classé en zone UAb.

Ces opérations ont pour but de donner des règles de droit commun à des secteurs aujourd'hui achevés.

2- L'intégration des secteurs de plan masse toujours en vigueur dans le P.L.U.

Les secteurs de plan masse maintenus dans le cadre du P.L.U. sont formatés dans un zonage UPM donnant un cadre commun à l'ensemble des secteurs de plan masse.

Dans le cadre de la révision du P.L.U., il est décidé de maintenir les secteurs de plan masse suivant :

- Le secteur UM1 : secteur de plan masse La Croix Désilles approuvé le 15/02/1992 ;
- Le secteur UM2 : secteur de plan masse Le Routhouan approuvé le 26/04/1993 ;
- Le secteur UM3 : secteur de plan masse des Talards approuvé le 26/07/1993 ;
- Le secteur UM4 : secteur de plan masse La Ville Jouan approuvé le 30/03/1996 ;
- Le secteur UM5 : secteur de plan masse La Moinerie approuvé le 08/11/1996 ;
- Le secteur UM6 : secteur de plan masse La Maison Neuve approuvé le 11/12/1998 ;
- Le secteur UM7 : secteur de plan masse La Baronnie approuvé le 17/12/1999 ;
- Le secteur UM8 : secteur de plan masse René Cassin approuvé le 18/01/2001 ;
- Le secteur UM9 : secteur de plan masse des Mottais approuvé le 04/07/2003 ;
- Le secteur UM10 : secteur de plan masse Rocabey-Théodore Botrel approuvé le 19/09/2003 ;
- Le secteur UM11 : secteur de plan masse de la Fontaine aux Lièvres approuvé le 21/11/2003 ;
- Le secteur UM12 : secteur de plan masse Gare-République approuvé le 21/09/2004.

Chaque plan masse est annexé au P.L.U. ainsi le règlement et éventuellement le cahier de recommandations urbaines, architecturales et paysagères qui le complètent.

3- Un nouveau zonage pour une protection accrue de l'environnement

3.1- une prise en compte des périmètres de la Z.P.P.A.U.P.

Le zonage du P.L.U. tient compte des documents graphiques et des prescriptions de la Z.P.P.A.U.P. approuvé le 7 avril 2003.

a- la Z.P.P.A.U.P. de Rivasselou

Dans le P.L.U., les parcs de Rivasselou et du Marais Rabot sont classés en zone NPP, en cohérence avec les prescriptions de la Z.P.P.A.U.P.

La protection au titre des espaces boisés classés est étendue aux abords du parc. Par ailleurs, la propriété de Rivasselou sont recensées au titre des propriétés remarquables.

b- la Z.P.P.A.U.P. de la Rivière

Le secteur de la Rivière, auparavant classé majoritairement en zone NCa est désormais classé en zone NPa et NPP (zones naturelles de protection du paysage à vocation agricole ou paysagère). Les malouinières sont classées en zone NH et leur parc (notamment les propriétés du Colombier et de la Chipaudière) est classé en zone NPP.

Le travail d'analyse et de diagnostic lié à la mise en œuvre des Z.P.P.A.U.P. permet une prise en compte exhaustive et plus précise des éléments du paysage. Cela se traduit par des espaces boisés classés.

c- Château Doré

Les prescriptions de la Z.P.P.A.U.P. pour Château Doré se traduisent par un zonage NPP aux abords de la malouinière. Le bâtiment historique est couvert par un zonage NH.

d- Le Bosq

La Z.P.P.A.U.P. autour de la propriété du Bosq se traduit par un classement en zone NPP des abords de la propriété. Notamment l'ancienne zone d'urbanisation IINAEe entre Quelmer et le Bas Quelmer est classée en zone de protection du paysage NPP.

Les champs au nord de la propriété du Bosq sont classés en zone NPa (zone de protection du paysage à vocation agricole).

Le parc de la propriété est classé en zone NPP. La révision du P.L.U. a supprimé la zone IINALd prévue dans le P.O.S. antérieur autour du château.

3.2- De nouvelles zones naturelles pour pérenniser les coupures d'urbanisation

Le secteur du Pont est classé en zone NL (zone naturelle à vocation sport et loisirs) de façon à maintenir cette coupure d'urbanisation entre Rothéneuf et Paramé.

Le secteur de la Ville Huchet auparavant classé en zone NCa et en zone IINALc est classé dans le P.L.U. en zone NPP pour le secteur nord. Les abords de la propriété de la Ville Huchet est le long de la

RN137 sont classés en zone NL. Ce classement complète le zonage ULb autour du camping. Ce nouveau zonage permet de maintenir une coupure verte entre l'agglomération, les zones d'activités à l'est de l'axe Rennes - Saint-Malo et la Rance.

3.3- De nouvelles zones naturelles pour une protection accrue des éléments du paysage.

Le diagnostic préalable à la révision du P.L.U. a permis d'affiner le zonage du P.O.S. antérieur.

Notamment les parcs et jardins au sein du tissu urbain sont classés en zone NPP. On peut mentionner le classement de la Vallée Verte entre la Boulnay et le Pont Toqué, le jardin des serres (square Jean Le Maçon), la Coulée Verte au cœur du quartier de La Madeleine, etc....

Le secteur de la Montagne Saint-Joseph auparavant classé en zone INA est aujourd'hui majoritairement classé en zone NPP de façon à préserver cet élément naturel, véritable point de repère dans la perspective de la composition du quartier Gare-République.

De même, de larges secteurs Npp ont été prévus autour des propriétés de Limoëlou et du Puit Sauvage pour protéger leur environnement immédiat.

Le zonage prend en compte de la même façon les éléments du paysage dans les secteurs ruraux. Les talwegs, les secteurs boisés, les zones humides, et les talus plantés font l'objet d'une protection à double titre : un zonage adapté en zone NPP ou NF et des prescriptions au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Par exemple le P.L.U. apporte une protection particulière aux boisements de la Bastille, de la Cour Galant, au nord de la Mettrie ès Chanoines en limite de la commune, à la Ville Hue, à la Ville Anne et aux Mauriers ainsi que l'ensemble du réseau hydrographique du Routhouan et de ses affluents. On peut citer les protections à la Ville es Noé, au Val Eon, le Haut Salmon.

La trame bocagère du sud du territoire fait l'objet d'une protection particulière.

4- Une ouverture maîtrisée de l'urbanisation

Privilégiant le renouvellement urbain, le P.L.U. ouvre des secteurs limités à l'urbanisation.

On distingue deux types de zones à urbaniser :

- les zones 1AU urbanisables dès l'entrée en vigueur du P.L.U. sous réserve de disposer des équipements suffisants et de l'approbation d'un schéma d'aménagement d'ensemble.
- les zones 2AU non constructibles et nécessitant une modification ou une révision du P.L.U. pour être ouvertes à l'urbanisation.

Le P.L.U. s'appuie sur les zones déjà ouvertes à l'urbanisation dans le P.O.S. antérieur.

Pour information, les zones 1AU correspondent aux zones IINA du P.O.S. antérieur. Les zones 2AU sont proches des zones INA du P.O.S. antérieur

Les évolutions des zones à urbaniser par rapport au P.O.S. antérieur sont rappelées ci-dessous.

4.1- les zones 1AU

- Le secteur de l'Abbé Fouré auparavant classé en zone IINAEe et IINAEf est désormais classés en zone 1AUEf. Le nouveau zonage tient compte de l'avis du conseil municipal en date du 14 juin 2004 et de l'avis favorable de la commission départementale des sites et paysages en date de janvier 2005. Ce classement supprime la zone auparavant en IINAEf pour y attribuer un classement NLitp. Le secteur sud est classé en 1AUEf, ce qui traduit une baisse notable de la constructibilité du secteur.
- Le secteur des deux cheminées classé en zone INA dans P.O.S. antérieur est classé en zone 1AUEe.
- L'ancienne zone INA sur le secteur du Pont est majoritairement classée en zone NL. Toutefois, une frange au sud du hameau du Bignon est classée en zone 1AUEf. Ce découpage tient compte de l'existence ancienne du hameau.
- Le P.L.U. classe les terrains de la congrégation des Chênes à Paramé en zone 1AUEc alors qu'ils étaient classés en zone INA dans le P.O.S. antérieur.
- Le P.L.U. classe en zone 1AUEe le secteur de la Fontaine aux Pèlerins auparavant classé en zone NCa.
- Le P.L.U. ouvre à l'urbanisation deux secteurs auparavant classés en zone agricole : le secteur de la Fontaine aux Vais classé en zone 1AUEe et le secteur des Marettes classé en secteur 1AUEf.
- De même, le P.L.U. ouvre à l'urbanisation le secteur de la Caillebotte – Mont Fleury en zone 1AUEd et 1AUEf. Ce secteur était auparavant classé INA.
- Sur le secteur du Val, le P.L.U. ouvre deux secteurs limités à l'urbanisation auparavant classé en zone INA. Ces secteurs sont classés en zone 1AUEf en cohérence avec les prescriptions de la Z.P.P.A.U.P. Un petit secteur 1AUEf et délimité dans la continuité du lotissement du Tertre aux Nefles.
- Le P.L.U. classe en zone 1AUEe le secteur de la Bourrelais auparavant classé en zone INA.
- Enfin le P.L.U. classe en zone 1AUEe les abords de Château-Malo auparavant pour partie en zone IINAEe, NCa et ULa. La frange du terrain de sport Francis Lemarié est classée en zone 1AULb.

4.2- Les zones en 2AU

- La zone INA au sud de Rothéneuf est légèrement modifiée pour tenir compte de la coupure d'urbanisation souhaitée entre Rothéneuf et Paramé et pour prendre en compte les orientations d'aménagement du sud de Rothéneuf.
- Les secteurs de la Fontaine aux Pèlerins et du Pont Robert sont classés en zone 2AU.

Concernant les secteurs à vocation économique,

- Un secteur 2AUA est délimité le long du val du Routhouan. Ce secteur remplace un secteur INA plus restreint et se prolonge vers la Z.A.C. du Routhouan approuvé le 26 avril 1993.
- Deux zones 2AUA et IAUAc sont délimitées sur le secteur de la Janais dans la continuité de la Z.A.C. de la Maison Neuve. Ce secteur auparavant classé en NCa dans le P.O.S. est délimité par le talweg des Mauriers.
- Une zone 2AUA est délimitée sur le secteur de la Boudeville, dans la continuité de la zone auparavant classée en zone

INA. Ce secteur est occupé par les installations techniques de l'usine du traitement des ordures ménagères. L'extension de la zone a pour objet la création éventuelle d'une zone logistique le long de la future pénétrante sud et à l'embranchement du faisceau ferroviaire. Cet aménagement se ferait suivant les orientations d'aménagement définies dans le P.L.U., dans un souci d'intégration paysagère et de préservation du site.

- Une zone 2AUA légèrement modifiée par rapport à la zone INAA antérieure est dessinée sur le site de Blanche Roche. Cette zone destinée à accueillir une technopole intercommunale mitoyenne avec la commune de Saint-Jouan des Guérets serait ouverte à l'urbanisation après une étude complète pour son intégration paysagère et la préservation du hameau de Saint-Etienne ainsi que la malouinière du Puits Sauvage.

5- Un zonage pour favoriser le renouvellement urbain

Le P.L.U. souhaite conserver globalement la morphologie des quartiers. Dans l'ensemble des secteurs urbains, le P.L.U. maintient un zonage identique au P.O.S. antérieur. Toutefois, afin de renforcer la centralité de certains quartiers ou pour favoriser leur mutation, un zonage plus dense peut être proposé.

Le secteur de l'avenue Pasteur est classé en zone UEc alors qu'il était classé en zone UEb dans le P.O.S. antérieur. Ce classement traduit une volonté de limiter la densité de ce quartier en bordure du littoral.

De même, les abords du boulevard de Rochebonne ont un classement différent. Le carrefour avec le boulevard Kennedy est classé en zone UCb de façon à correspondre à la densité réelle de ce secteur central. A contrario, le long du boulevard de Rochebonne, le classement en UEc a pour ambition de réduire la densité du quartier.

Dans un même esprit, les abords du boulevard Jean Jaurès sont classés en zone UCa, de façon à tenir compte de la morphologie du

quartier. De même, le quartier des Provinces, auparavant classé en zone UCc est désormais classé en UCb pour tenir compte de la réalité de la morphologie urbaine du quartier.

Les emprises du collège de Moka sont classées en UCb comme le reste du quartier. A contrario, le tissu pavillonnaire du quartier Alsace est classé en UEd plutôt qu'en UEc.

Dans une même logique de maintien de la densité existante, le quartier pavillonnaire du Gros Chêne, précédemment classé en zone UEc est désormais classé en UEe.

Dans une logique de renouvellement urbain, les secteurs du Clos Cadot, du Plateau des Anglais et de Gambetta sont classés en zone 1AUCc. Ce classement a pour objectif de favoriser la mutation éventuelle de ces emprises industrielles.

6- Bilan du P.O.S. antérieur - évolution des surfaces

6.1- Evolution du P.O.S. approuvé en 1991

Le P.O.S. antérieur approuvé le 29 mars 1991 a fait l'objet de 35 modifications et d'une révision simplifiée.

Ces évolutions répondent à deux objectifs :

- l'ouverture à l'urbanisation de secteurs auparavant classés en zone INA sous la forme d'une Z.A.C. ou d'un secteur de plan masse,
- l'adaptation des règles d'urbanisme ou des prescriptions du P.O.S. à l'évolution du contexte, avec notamment la suppression d'emplacements réservés.

Le tableau ci-dessous liste les évolutions du P.O.S. de 1991. Ce tableau témoigne que le document d'urbanisme est un outil vivant et évolutif qui s'adapte aux projets et aux besoins de la collectivité.

3ème modification du POS Plan Masse Blanche -Roche	
4ème modification du POS Secteur de la Ville JOUAN	20/12/1993
5ème modif du POS modification de la zone Upa Chaussée des Corsaires	27/05/1994
6ème modification du POS Pont Tocqué emplacement réservé n°35	25/04/1994
7ème modification du POS Suppression Emplacement réservé n°12 rue du commandant l'Herminier	30/05/1994
8ème modification du POS Secteur de la	21/02/1997

ville es Houx La Guymauvière	
9ème modification du POS Réduction de l'emplacement réservé n°64 Avenue Patton	19/12/1994
10ème modification du POS Bonneville	13/12/1996
11ème modification du POS Secteur de Plan Masse - ville Jouan	21/02/1997
12ème modification du POS Réduction de l'emplacement réservé n° 17	08/11/1996
13ème modification du POS Réduction de l'emplacement réservé n°27 Chemin des Pétrels	28/03/1997
14ème modification du POS Création secteur de plan masse de la Grande Baronnie	17/12/1999
15ème modification du POS Modification du règlement des zones Nca	27/02/1998
16ème modification du POS Engagement de l'urbanisation zone INA le Bignon – le Pont	27/02/1998
17ème modification du POS Suppression de l'emplacement réservé n°70 La Passagère	31/03/1998
18ème modification du POS Boulevard de Rotheneuf emplacement réservé n°3	31/03/1999
19ème modification du POS modification règlement zone ND du POS approuvé en 1991	26/02/1999
20ème modification du POS modification du règlement -Possibilités maximales	16/07/1999

d'occupation du sol	
21ème modification du POS Suppression de l'emplacement réservé n°25 le Petit Choisy à Paramé	06/05/1999
22ème modification du POS Suppression partielle de l'emplacement réservé rue des Patelles	06/05/1999
23ème modification du POS Réduction emplacement réservé n°56-Saint Etienne	06/05/1999
24ème modification du POS Suppression partiel emplacement réservé n°21 Place Poincaré	25/02/2000
25ème modification du POS Suppression emplacement réservé Bd Hébert	20/10/2000
26ème modification du POS Réduction emplacement réservé n°6 rue des petit Ports	24/09/2001
27ème modification du POS Réduction emplacement réservé avenue Patton	24/09/2001
28ème modification du POS modification secteur de plan masse La Croix Desilles St Ideuc	12/11/2001
29ème modification du POS modification servitudes secteur de la Madeleine	01/02/2002

30ème modification du POS Secteur Rocabey -Théodore Botrel	19/09/2003
31ème modification du POS Secteur des Mottais (zac d'intérêt communautaire)	04/07/2003
32ème modification du POS modification relative à la Zac Maison Neuve	
33ème modification du POS Secteur Fontaine aux Lièvres	21/11/2003
1ère Révision simplifiée Secteur Gare République	
35ème modification du POS modification relative à la Zac Maison Neuve (terrain DRIRE)	08/04/2005
36ème modification du POS Secteur René Cassin	08/04/2005

6.2- Evolution du zonage

	P.O.S. antérieur		P.L.U.			évolution	
Zones à vocation principales d'habitat							
	UB	4 ha					
			UB	15,4 ha		+15,4 ha	
	UC	135 ha	UC	137,4 ha		+2,4 ha	+1,7%
	UD	9,6 ha	UD	12,4 ha		+2,8 ha	+29,2%
	UE	936 ha	UE	1047,5 ha		+111,5 ha	+11,9%
	UI	24,4 ha	UI	24,4 ha		-	-
	total	1 105 ha	total	1237,10 ha		+132,1 ha	+12%
Zones d'activités spécialisées							
	UA	71,5 ha	UA	+174,20 ha		+102,7 ha	+144%
	UF	13,3 ha	UF	8,7 ha		-4,6 ha	-34%
	UL	32,8 ha	UL	44,6 ha		+11,8 ha	+36%
	UP	189,6 ha	UP	190,3 ha		+0,7 ha	-
	UM	11,9 ha	-				
	total	319,1 ha	total	417,8		+98,7 ha	+31%
Z.A.C. et secteurs de plan masse							
	ZAC et plans masses	198,6 ha	UM	132,5 ha		-66,1 ha	-33%
TOTAL	zones U	1 622,7 ha	zones U	1787,4 ha	47,7%	+164,7 ha	+10,1%
Zones à urbaniser							
	IINA	101,7 ha	1 AU	82,3 ha		-19,4 ha	-19%
	INA	177,5 ha	2 AU	156,9 ha		-20,6 ha	-11,6%
TOTAL	zones NA	279,2ha	zones AU	239,2 ha	6,4 %	-40 ha	-14,3%

Zones agricole, naturelle et forestière							
	NCa	1 477,9 ha	A	900,4 ha		-844,5 ha	-57%
	NB	17,8 ha					
	ND	75,8 ha	NP	402,10 ha		+326,3 ha	+430 %
	NDL	204,5 ha	NLit	262,2 ha		+57,7 ha	+28,2 %
			NF	29,4 ha		+29,4 ha	-
			NL	70,6 ha		+70,6 ha	
			NH	55,8 ha		+55,8 ha	
TOTAL	zones NB, NC, ND	1776 ha	zones A et N	1720,5 ha	46%	-55,5 ha	-3,1%
TOTAL		3 677 ha		3747,1	100%		

Nota :

1. La zone UB dans le P.O.S. en vigueur correspond au secteur de rénovation urbaine Jean-Jaurès. La zone UB du P.L.U. correspond à une zone urbaine desservie par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer. Cette zone coïncide notamment avec les anciens hameaux auparavant

en zone naturelle intégrés ou non au périmètre d'urbanisation.

Les deux zones UB avant et après la révision du P.L.U. ne peuvent pas être comparées

6.3- Une maîtrise de l'étalement urbain

Entre le P.O.S. en vigueur et le P.L.U., on observe à une relative stabilité de l'emprise des zones urbaines. Les zones urbaines et les secteurs de plan masse ont augmenté de 164 hectares (soit une augmentation de +10,1%).

Cette évolution correspond à l'intégration en zone urbaine de zones NA aujourd'hui équipées.

En contrepartie, la surface des zones à urbaniser (1AU et 2AU) diminue de -14%, témoignant de l'objectif de la ville de Saint-Malo de maîtriser l'étalement urbain au bénéfice d'une politique active de renouvellement urbain.

6.4- Le développement économique comme moteur du développement urbain

Les chiffres montrent une forte augmentation des zones UA (+102,7 ha). Cette évolution correspond à l'intégration des Z.A.C. d'activités les plus anciennes en zone UA. Notamment, l'ensemble du centre commercial de la Madeleine couvert par un périmètre de Z.A.C. dans le P.O.S antérieur est classé en zone UAb.

Le développement des zones d'activités permet l'implantation d'entreprises, notamment des entreprises malouines qui quittent les quartiers centraux pour s'installer dans des locaux plus adaptés en zone d'activités.

La libération des emprises artisanales ou industrielles dans les secteurs centraux permet de créer des espaces disponibles pour des

projets de renouvellement urbain. Notamment, le transfert des activités de la Seiffel dans la zone industrielle nord vers la zone Maison Neuve a permis de libérer une vaste emprise boulevard Gambetta. Le secteur ouest de la zone industrielle nord classé dans le P.O.S. antérieur en zone UAa est classé dans le P.L.U. en zone UEd.

Le P.L.U. a pris en compte les évolutions des emprises portuaires. Les zones UM le long du quai du Val sont classées en zone UEc permettant une évolution résidentielle des emprises artisanales.

En revanche, les zones UM autour des emprises des chantiers Alstom sont classées en zone portuaire pour pérenniser leur affectation portuaire.

6.5- Un potentiel de développement stable

En dépit du transfert de certaines anciennes zones NA en zones urbaines, l'emprise des zones 1AU (82,3 ha) et 2AU (156,9 ha) est stable au regard des emprises des zones IINA (101,7 ha) et INA (177,5 ha) du P.O.S. antérieur.

La ville de Saint-Malo conserve son potentiel de développement avec 239,2 hectares de zones à urbaniser dont 82,3 hectares de zones 1AU.

Les terrains classés en zone 2AU (156,9 ha) laissent à la ville de Saint-Malo une marge de manœuvre pour répondre à ces besoins pendant la période de validité du P.L.U., avec l'ouverture progressive des zones suivant les besoins et les opportunités, en cohérence avec le futur P.L.H..

6.6- Un transfert des zones agricoles au bénéfice des zones naturelles

Les chiffres révèlent une baisse très importante de la superficie du territoire classée en zone agricole (-35,9%).

Cette baisse résulte de deux raisons :

- l'application de la loi S.R.U. visant à maintenir en zone agricole uniquement les terrains à vocation agricole, ce qui exclut les zones d'habitat rural classée en zone NH, les espaces naturels classés en zone NP, les espaces boisés classés en zone NF...
- la volonté de la ville de Saint-Malo de transférer en zone naturelle les secteurs sensibles de façon à renforcer leur protection.

Suite à l'entrée en vigueur de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, le changement de définition de la zone agricole a pour conséquence le transfert dans une nouvelle zone des constructions ayant perdu leur usage agricole.

La zone NH est une zone naturelle à vocation d'habitat où les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes sont autorisés. En revanche, le règlement de la zone ne permet pas la construction de nouvelles constructions isolées du bâti existant. Cette zone représente une superficie de 52 hectares, soit 1,2% du territoire communal.

Concernant les sièges d'exploitation, il convient de faire une distinction en zone légumière entre le siège technique de l'exploitation constitué de hangars de remisage du matériel et des outils de conditionnement, du lieu de résidence de l'agriculteur. Beaucoup d'agriculteurs n'habitent pas à proximité de leur siège technique d'exploitation (certains habitent en appartement, en

pavillon de lotissement, voire à 35 kilomètres de son exploitation pour l'un d'entre eux) ou disposent de plusieurs sièges techniques d'exploitation (parfois distants de 10 kilomètres).

De nombreux agriculteurs ont manifesté par écrit leur souhait de classer en zone NH leurs bâtiments d'habitation, notamment les agriculteurs les plus proches de la retraite.

La ville de Saint-Malo a examiné leurs demandes. Si les maisons d'habitation correspondant à des anciens corps de ferme ont pu être classés en NH, les hangars et les bâtiments agricoles sont globalement restés en zone A.

Seules les maisons d'habitations autorisées en zone agricole NCa depuis 1987, au regard de la réglementation du P.O.S. et dont la construction a été justifiée antérieurement par la présence obligatoire de l'exploitant auprès du siège technique de l'exploitation restent classées en zone A.

Par ailleurs, de nombreux secteurs sensibles (zones boisées, talwegs,...) ont pu être transférés en zone naturelle (zones NP, NLit ou NF). En particulier, le nouveau zonage tient compte de la Z.P.P.A.U.P. en date du 7 avril 2003, en classant les terrains aux abords des monuments en zone NPp ou NPa. De même, les abords du manoir de Limoëlou sont classés en zone NPa pour préserver les abords du monument d'éventuels constructions qui pourraient nuire à la lecture et à la visibilité du monument.

La part du territoire classée en zone agricole représente désormais 24% du territoire soit 900,4 hectares.

6.7- Une préservation accrue des espaces naturels

La part du territoire classée en zone naturelle s'est largement accrue avec une évolution de 8,1% des terrains couverts par le P.O.S. antérieur à 22% des terrains couverts par le P.L.U.

Cette évolution correspond à une volonté d'étendre la préservation des espaces naturels au-delà des emprises délimitées dans le P.O.S. antérieur.

D'une part, la zone de protection du littoral a augmenté de 28%, notamment par le transfert en zone NLit de terrains auparavant classés en zone d'urbanisation future.

D'autre part, la superficie des terrains en zone de protection du paysage (NP) a été portée à 402 hectares par le transfert de

terrains auparavant classés en zone agricole, notamment dans les secteurs protégés par les Z.P.A.U.P. et aux abords des monuments à l'instar de Limoëlou et du Puit Sauvage.

Le P.L.U. a également classé en zone NP les espaces verts urbains ou périurbains, renforçant leur préservation, au détriment d'un classement en zone U ou NA dans le P.O.S. antérieur.

La totalité des terrains classés en zone naturelle ou agricole dans le P.L.U. correspond à 46% du territoire, soit une diminution de 3% par rapport au P.O.S. antérieur.

IV- CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES ET ELEMENTS JURIDIQUES

1- Les enjeux supra-communaux

1.1- Le projet de plan de déplacements urbains (P.D.U.)

1 - Le P.D.U., cadre de référence

Les P.D.U. figurent déjà dans la loi d'orientation des Transports Intérieurs (LOTI) du 30 décembre 1982. La loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (LAURE) du 30 décembre 1996 les a rendus pour les agglomérations de plus de 100 000 habitants. La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000 renforce encore les P.D.U. et leur rôle dans la planification urbaine.

Initiés par les Autorités Organisatrices compétentes en matière de Transport Urbains (AOTU), les P.D.U. doivent définir les principes de l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement, dans le périmètre de transports urbains. Ils fournissent d'une part aux élus locaux un cadre de référence avec des objectifs bien définis. D'autre part, ils

permettent de coordonner les efforts et de favoriser une large concertation de tous les intéressés, en développant un dialogue intercommunal.

Leur élaboration doit notamment aider à surmonter deux risques de "cloisonnement" :

- un cloisonnement au sein même de l'organisation des déplacements parce que ce ne sont pas toujours les mêmes acteurs qui sont en charge de la circulation routière, du transport urbain et du transport interurbain et périurbain
- un cloisonnement entre les décisions qui relèvent de l'aménagement urbain, de la politique de la ville, du transport et du développement économique.

2 - un projet de P.D.U. en cours d'élaboration par la communauté d'agglomération du Pays de Saint-Malo

Le P.D.U. est en cours d'élaboration sous la maîtrise d'ouvrage de la communauté d'agglomération. La ville de Saint-Malo est associée à l'élaboration de ce document.

Les orientations du P.A.D.D. intègrent les éléments disponibles de ces études ainsi que les éléments d'études engagés par la ville de Saint-Malo dans le cadre de l'élaboration de son P.L.U. Par ailleurs, les orientations du P.A.D.D intègrent les études relatives au déplacement de la gare SNCF et l'aménagement du quartier Gare-

République, la création d'une nouvelle pénétrante sud et les projets de nouvelles voies de desserte présentées dans les orientations

d'aménagement du dossier de P.L.U.

1.2- Le futur schéma de cohérence territoriale (S.C.O.T.) du Pays de Saint-Malo

1 - Un outil pour une cohérence dans le développement du territoire

Créé par la loi S.R.U., le schéma de cohérence territoriale est l'outil de conception, de mise en œuvre et de suivi d'une planification intercommunale, dans une perspective de développement durable. Le S.C.O.T. permet aux communes appartenant à un même bassin de vie de mettre en cohérence, dans le respect du principe de subsidiarité, leurs politiques dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, des implantations commerciales et de l'environnement.

Le S.C.O.T. fixe les orientations générales de l'espace, l'équilibre à maintenir entre zones à urbaniser, zones naturelles, agricoles ou

forestières... Il fixe aussi les objectifs en matière d'équilibre de l'habitat, de mixité sociale, de transports en commun, d'équipements commerciaux ou d'espaces à vocation économique...

Le S.C.O.T. assure ainsi la cohérence des politiques d'habitat, de déplacement, d'équipement commercial, d'environnement... et la cohérence de leur traduction locale à travers les plans locaux d'urbanisme

2 - Un projet de S.C.O.T. à l'échelle du Pays de Saint-Malo

Le périmètre du S.C.O.T. a été arrêté par un arrêté préfectoral en date du 21 mars 2003. Le syndicat mixte du Pays de Saint-Malo est le maître d'ouvrage du S.C.O.T. Il est en cours d'élaboration et il devrait être approuvé à l'horizon 2007-08.

La ville de Saint-Malo est concernée par l'application de l'article L.122-2 du code de l'urbanisme. le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle.

Le périmètre du schéma de cohérence territoriale incluant la commune étant arrêté, l'approbation du P.L.U. est conditionnée à l'accord du syndicat mixte du pays de Saint-Malo.

L'impact sur l'équilibre de l'agglomération est mesuré. Les objectifs poursuivis par l'aménagement et l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs dans le projet de P.L.U. de Saint-Malo sont limités, adaptés à la commune et conformes aux orientations du projet de S.C.O.T.

1.3- Le projet de programme local de l'habitat (P.L.H.)

Le P.L.H. est un document de programmation qui détaille objectifs et orientations, actions et moyens, pour répondre aux besoins en logements sur le territoire de l'agglomération et assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements.

Le P.L.H. a pour objet de définir une politique communautaire de l'habitat et un programme d'actions pour sa mise en œuvre.

Le P.L.H. est en cours d'élaboration sous la maîtrise d'ouvrage de la communauté d'agglomération du Pays de Saint-Malo.

Il devrait être approuvé à l'horizon 2007.

Le P.L.U. de Saint-Malo a été conçu comme un document destiné à se mettre en cohérence avec les objectifs du P.L.H.

Lorsque le programme local de l'habitat sera approuvé, la ville répondra aux objectifs en ouvrant à l'urbanisation des zones nécessaires pour répondre aux besoins.

Les zones 2AU donnent au P.L.U. la flexibilité nécessaire pour réguler l'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'extension puisque leur constructibilité est déterminée par une modification préalable du document d'urbanisme.

2- Les éléments juridiques de normes supérieures

2.1- La loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite loi littoral

La loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral fixe la politique globale d'aménagement, de protection et de mise en valeur du littoral.

Les principales dispositions de la loi, reprises par le code de l'urbanisme dans ses articles L.146.1 et suivants, ont pour objet de déterminer les conditions d'utilisation des espaces terrestres et maritimes, de renforcer la protection des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques et écologiques, de préserver les sites et paysages, d'assurer le maintien et le développement des activités économiques liées à la proximité de l'eau.

1 - l'article L.146-2

Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, le P.L.U. doit tenir compte :

- de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L.146.6,
- de la protection des espaces nécessaires au maintien des activités agricoles,
- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

De nombreuses autres dispositions non insérées dans le code de l'urbanisme ont cependant des incidences en matière d'urbanisme. A ce sujet, il faut noter plus particulièrement les articles 19 (mise en valeur touristique), article 24 (extractions de matériaux) et les articles 25 et 29 concernant la gestion du domaine public maritime et fluvial.

L'analyse de l'état des lieux détermine les conditions de l'application des dispositions de cette loi.

La pression urbaine à Saint-Malo peut avoir une incidence importante sur l'utilisation de l'espace que ce soit au niveau de l'urbanisation ou de la fréquentation des espaces naturels.

Afin de limiter ces effets, le P.L.U.

- maintient dans leur intégralité les espaces remarquables protégés par le P.O.S. antérieur ;
- poursuit la limitation de l'utilisation des sols tout en évitant la densification excessive des espaces déjà urbanisés proches du littoral.
- assure la pérennité des espaces agricoles.

a- le maintien des protections du P.O.S. antérieur

Le P.O.S. de Saint-Malo approuvé en 1991 prévoyait un classement en zone NDL des zones naturelles proches du littoral.

Dans le cadre de la révision du document d'urbanisme, le classement de ces espaces est maintenu. La zone NDL est remplacée par une zone NLit (zone naturelle de protection du littoral).

Le zonage NLit a été étendu par rapport au zonage NDL antérieur. Notamment, au nord de la commune, le zonage NLit a été étendu au détriment des zones à urbaniser prévues dans le P.O.S. de 1991.

b- des espace naturels présentant le caractère de coupures d'urbanisation

Le 3^e alinéa de l'article L.146-2 prévoit que le plan local d'urbanisme doit prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

Le tribunal administratif de Pau (26 avril 1999, Laguillon et autres n° 9215987) a jugé qu'une commune littorale a obligation d'intégrer dans son P.O.S. une ou plusieurs coupures d'urbanisation.

Le P.L.U. prend en compte cette notion « de coupure d'urbanisation » et affecte aux espaces ainsi déterminés un zonage naturel strictement protégé afin d'en assurer leur pérennité.

1- Maintenir une coupure verte au sud de l'agglomération.

Le territoire communal comporte peu d'espace non urbanisé sur une profondeur importante. Seule, la coupure d'urbanisation existant entre Saint-Jouan des Guérets et le sud de la ville répond à cette situation, de même bien évidemment que des espaces agricoles isolant Château Malo.

Le P.L.U. maintient des coupures d'urbanisation :

- entre le sud de l'agglomération et les hameaux de Quelmer et de la Pouparderie,

- entre le secteur de développement de Blanche Roche et le hameau de Château-Malo,
- entre la zone d'activités le long du val du Routhouan et le hameau de Château-Malo.

Le P.L.U. prend en compte cette notion « de coupure d'urbanisation » en affectant les espaces ainsi déterminés un zonage de type A (agricole), NPa (zone naturelle à vocation agricole) ou NL (zone naturelle à vocation loisirs) permettant d'en assurer la pérennité, tout en évitant à ces terrains d'être conquis par la déprise agricole ou la friche.

Notamment, le secteur la Ville Huchet, la Petite Simonais à l'ouest de la RN 137 et au sud de la RD 168 sont classés en zone NL de façon à pérenniser cette coupure verte au sud de l'agglomération, tout en permettant une évolution des espaces en entrée de ville.

De l'autre côté de la RN 137, les terrains auparavant classés en zone 1NAAc le long de la RN 137 sont classés en zone NPp (zone naturelle à vocation paysagère) de façon à maintenir une coupure verte le long de l'axe routier

2- Pérenniser une fenêtre ouverte sur la mer pour le hameau de Limélou

Au nord de l'agglomération, au niveau du Bignon, un cône de vue s'ouvrant sur la mer depuis le hameau de Limoëlou crée une réelle rupture d'urbanisation entre les secteurs d'extension urbaine et la presqu'île de la Varde-Rothéneuf.

Auparavant classé en zone INA dans le P.O.S. antérieur, le secteur du Bignon voit donc le zonage modifié.

Le secteur proche du littoral sur lequel est édifié des équipements techniques liés à l'assainissement est classé en zone ULb (zone urbaine à vocation sport et loisirs. Ce secteur déjà en partie aménagé permettrait l'aménagement d'une infrastructure liée à la proximité du littoral : une école de voile et une base nautique.

Les terrains situés en arrière dans le cône de vue du Manoir de Jacques Cartier ont un zonage NL, permettant de maintenir une vocation naturelle à ces terrains auparavant classés en zone à urbaniser,

Le classement en zone NL permet de conserver la « coupure verte » entre les secteurs urbanisés du Bignon et de Rothéneuf, tout en évitant la déprise agricole.

2 - l'article L.146-4

a- l'article L.146-4-I : une urbanisation soit dans la continuité de l'agglomération et des villages existants, soit sous la forme de hameaux intégrés à l'environnement

L'article L.146-4 précise dans son chapitre I) que l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec l'agglomération et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec les voisinage, des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage avec l'accord du préfet après l'avis de la commission départementale des sites, perspectives et paysages.

Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

L'application de l'article L.146-4-I du code de l'urbanisme nécessite de dissocier la notion de villages de celle de hameaux dans la mesure où dans une commune littorale l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec l'agglomération et villages existants, lorsque cette extension reste compatible avec les autres règles de la loi littoral.

La jurisprudence privilégie plusieurs éléments pour apprécier la notion d'un village au sens de l'article L.146-4-1 :

En effet, le diagnostic agricole a montré pour le talweg de Rothéneuf une augmentation de la friche agricole. La configuration du parcellaire, la nature du sol humide et la proximité de l'habitat sont autant de contraintes pesant sur l'agriculture.

Par conséquent, le classement en zone NL permettra dans le futur un aménagement paysager en cohérence avec les aménagements prévus sur le secteur.

- le nombre de constructions dans un périmètre restreint qui doit être suffisamment important et avec des constructions groupées
- la continuité des constructions
- la nature et la destination des constructions
- les caractéristiques de l'habitat de la région ou la présence d'éléments d'une vie en collectivité.

La ville de Saint-Malo possède quatre entités urbaines isolées pouvant être considérées comme des villages au sens de l'article L.146-4-1 :

- Rothéneuf,
- Château-Malo,
- Quelmer,
- La Goëletterie,(6,25 hectares regroupant 40 logements et un centre de vacances)

La Fontaine-aux-Pèlerins et Saint-Etienne qui constituaient d'anciens villages sont d'ores et déjà rattachés à la zone urbanisée.

Ces secteurs sont classés en zone « UE » dans le P.L.U., en cohérence avec leur caractère urbanisé.

En revanche, la ville de Saint-Malo possède des hameaux de taille plus réduite et très anciens qui n'ont pas le caractère de village.

- La règle appliquée par le P.L.U. est d'autoriser **une évolution de ces hameaux uniquement circonscrit au périmètre existant**. Les hameaux sont classés en zone UB

1- une extension des secteurs à vocation d'habitat dans la continuité de l'agglomération et les villages existants

Le P.L.U. prévoit une urbanisation limitée, privilégiant le renouvellement urbain. Les nouvelles zones à urbaniser du P.L.U. en extension de l'urbanisation ont une superficie équivalente au P.O.S. antérieur et représentent 15% de la superficie déjà urbanisée.

Tous les secteurs d'extension prévus dans le cadre du P.L.U. sont situés dans la continuité de l'agglomération.

Les secteurs de développement à vocation d'habitat sont situés sur la frange est de l'agglomération, de Rothéneuf à la Montagne Saint-Joseph. D'autres secteurs de développements sont localisés en extension de Château-Malo, qui est un village structuré au sud de l'agglomération.

Il n'est pas prévu d'extension des autres hameaux de Saint-Malo, notamment pour éviter le mitage du territoire, pour respecter un équilibre entre l'urbanisation et la préservation du potentiel agricole et pour protéger les patrimoines bâtis et naturels.

Ces orientations figurent dans le P.A.D.D.. Elles découlent de l'application de l'article L.146-4-I et de la mise en œuvre des prescriptions des Z.P.P.A.U.P. approuvées en 2003.

a- les zones déjà ouvertes à l'urbanisation dans le P.O.S. de 1991 et maintenues dans le P.L.U.

Le P.O.S. de 1991 prévoyait l'ouverture à l'urbanisation des secteurs suivants :

- **le secteur de l'Abbé Fouré** (nord-est de la presqu'île de Rothéneuf)

Ce secteur, déjà classé en zone INAE dans le P.O.S. antérieur a fait l'objet d'un examen et d'une validation par la commission départementale des sites en janvier 2005.

L'emprise de la zone INA du P.O.S. a été réduite dans le P.L.U. en fonction de l'avis préalable du conseil municipal et de la commission des sites

Ce secteur se situe dans la continuité de la zone agglomérée.

- **le secteur du Val Saint-Didier** (Rothéneuf)

Totalement enclavé par l'urbanisation, ce secteur était classé en zone IINAE dans le P.O.S. antérieur. Le P.L.U. classe ce secteur en zone IAUEe, ce qui soumet l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur à l'établissement d'un schéma d'aménagement d'ensemble.

- **le secteur sud de Rothéneuf**

Ce secteur, auparavant classé en zone INA dans le P.O.S. antérieur est classé en zone 2AU dans le P.L.U.

Ce site se situe dans la continuité du quartier de Rothéneuf. Dans le cadre de la révision du P.L.U., le contour de ce secteur a été légèrement modifié pour s'adapter à la topographie, au parcellaire existant et pour tenir compte du nouveau tracé de la voie de desserte prévue au creux du talweg.

- **le secteur de la Haize – la Bastide**

Ce secteur, classé en zone INA dans le P.O.S. antérieur est aujourd'hui classé en zone IIAU.

Ce secteur, dans la continuité de l'agglomération, a été redessiné dans le cadre de la révision du P.L.U.

Le secteur du Bignon a été classé en zone NL pour maintenir une coupure d'urbanisation entre la Haize et Rothéneuf. Le secteur de la Bastide a été classé en zone UBb, compte tenu de l'urbanisation existante et la volonté de la ville de Saint-Malo de ne pas densifier les terrains au sud et à l'est des boisements de la Bastide.

En revanche, le secteur de la Haize est légèrement étendu pour tenir compte de la topographie, du parcellaire et du tracé définitif de la voie de desserte.

▪ **le secteur de Bonne Rencontre**

Le secteur de Bonne Rencontre était pour sa moitié nord classé en zone INA dans le P.O.S. antérieur et pour sa moitié sud classé en zone NCa.

Classé en zone IIAU dans le P.L.U., ce secteur, dans le prolongement de Z.A.C. de la Croix Désilles est dans la continuité de l'agglomération.

Du nord au sud, les secteurs classés en zone à urbaniser créent une nouvelle frange urbaine qui permettra de travailler sur la création d'une nouvelle interface entre la ville et la campagne.

▪ **le secteur de la Caillebotte – Mont Fleury**

Auparavant classé en zone INA, le secteur de la Caillebotte – Mont Fleury est aujourd'hui classé en zone IAUEd et IAUEf. Cette urbanisation permettrait de combler une rupture dans le tissu urbain entre le quartier du Petit Paramé et l'enclave constituée par le cimetière-parc des Ormeaux.

Insérée dans la continuité de l'agglomération, l'urbanisation de ces secteurs pourrait contribuer à créer une façade urbaine le long de l'avenue du Maréchal Juin et contribuer à recentrer le bourg du Petit Paramé.

b- les zones ouvertes à l'urbanisation dans le cadre du P.L.U.

▪ **le secteur de la Fontaine aux Pèlerins**

Situé en arrière plan de l'urbanisation linéaire le long de la rue de la Fontaine aux Pèlerins, ce secteur permet d'urbaniser les terrains entre les deux entrées de ville, participant à recréer une limite urbaine à l'agglomération.

Ce secteur est situé dans la continuité de l'agglomération, dans le prolongement du secteur de la Croix Désilles où sont implantés des

équipements récents (IUT, centre des impôts, centre commercial...). Le carrefour des Français Libres est classé en zone UEe, de façon à renforcer la continuité entre Paramé et le secteur de la Fontaine aux Pèlerins.

Dans une volonté de reconquête urbaine des secteurs en entrée de ville, le secteur du camping est classé en zone UEe, permettant une possible mutation de cette emprise

▪ **le secteur du Pont Robert**

Classé auparavant en zone NCa dans le P.O.S. antérieur, cette zone est classée en zone IIAU dans le P.L.U.

Cette zone, située le long de l'avenue du Maréchal Juin permettrait une urbanisation au-delà de l'avenue, de façon à créer une façade urbaine de part et d'autre de l'avenue appelée à devenir progressivement un boulevard urbain.

L'urbanisation de ce secteur se situe dans la continuité de l'agglomération de Saint-Malo.

▪ **les secteurs des Marettes – la Fontaine aux Vais**

Les secteurs des Marettes et de la Fontaine aux Vais sont situés à l'est du Petit Paramé, en arrière plan d'une urbanisation linéaire le long de la trame viaire.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs auparavant classés en zone agricole permettra de donner plus d'épaisseur au tissu urbain et d'urbaniser des terrains devenus difficiles à cultiver par l'agriculture.

Cette ouverture à l'urbanisation est dans la continuité de l'agglomération malouine.

▪ **les secteurs de Château-Malo**

Les franges de Château-Malo constituent des secteurs ouverts à l'urbanisation dans le cadre du P.L.U.

Ces secteurs, dans la continuité du bourg permettent de répondre aux besoins en logements, notamment en logements pavillonnaires au sein de l'agglomération.

Ces extensions de l'urbanisation autour de Château-Malo constituent des extensions de l'urbanisation dans la continuité de l'agglomération au sens de l'article L.146-4-I, tout en respectant les principes de coupures vertes posés par l'article L.146-2.

2- les hameaux existants en dehors des villages et du périmètre d'urbanisation

a- le hameau de la Buzardière

Le hameau comprend 26 maisons regroupées de façon contiguë. Ce hameau répond à la définition de la zone UB, c'est-à-dire une zone urbaine desservie par les équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer. Par définition, la zone UB recouvre les anciens hameaux auparavant en zone naturelle intégrés ou non au périmètre d'urbanisation.

Le zonage UBa répond aux caractéristiques actuelles du hameau. Le zonage n'autorise qu'une évolution très limitée du hameau dans ses limites géographiques.

b- le hameau du Bigon

Avec huit logements anciens mitoyens, le Bigon répond à la notion de hameau existant au sens de l'article L.146-4-1.

Le zonage UBa est cohérent avec la loi littoral car il reste circonscrit au périmètre du hameau sans possibilité d'extension.

c- le hameau de la Pouparderie

La Pouparderie accueille l'IME la Passagère. Cet établissement d'enseignement adapté accueille sur le site de la Pouparderie des enfants handicapés pour un enseignement adapté. Outre les locaux scolaires, le site comprend des lieux de vie : internat, réfectoires...

Le bâti existant et la destination des locaux confirment la notion de hameau existant du hameau de la Pouparderie dont le zonage UBb reste circonscrit au périmètre de l'IME

d- le hameau de la ville Besnard – Le hameau comprend une dizaine de logements

Le document d'urbanisme antérieur classait pour partie le secteur en zone IINAAb. Afin d'être plus conforme à la réalité, le P.L.U. dissocie une partie sud (résidentielle) en zone UBa et la partie nord (à vocation économique) en zone UAc correspondant à des entreprises déjà implantées.

Ce nouveau zonage est conforme à la règle générale retenue pour le zonage des hameaux. En effet, le zonage UBa répond à la vocation d'un hameau qui n'a pas vocation à se développer en dehors de son périmètre actuel.

Il en est de même pour la petite zone d'activité dont le zonage en zone UAc est conforme à l'existant et ne permet pas une extension de l'urbanisation en dehors du périmètre existant.

e- le hameau de la Flourie

Constitué de 4 écarts très anciens (Galiné, La Ville ès Coqs, la Porte Conard et la Basse Flourie), le hameau a connu, dans la seconde moitié du 20^e siècle, la construction de pavillons récents dans les espaces interstitiels.

Ce hameau forme un ensemble urbain adossé à la RD 168, dans le prolongement de l'agglomération malouine.

Le zonage n'autorise pas d'extension du hameau en dehors de ses propres limites. En revanche, il permet une légère densification du hameau au sein de son périmètre

f- le hameau de Troctin

Le hameau de Troctin contient 8 logements. Situé dans le prolongement du village de la Goëlerie, le hameau reste circonscrit au sein de ses limites.

Le zonage UBa répond très exactement aux caractéristiques actuelles du hameau.

3- des nouveaux secteurs à vocation économique

Pour les secteurs à vocation économique, le P.L.U. prévoit 4 zones d'extension :

- l'extension du pôle d'activités du sud de l'agglomération, sur le secteur de la Janais,
 - l'extension de la zone d'activités à vocation logistique sur le site de la Boudeville,
 - une zone d'activité intercommunale sur le site de Blanche Roche,
 - le secteur de la Montagne Saint-Joseph et de Mondésir.
-
- **l'extension du pôle d'activités du sud de l'agglomération, sur le secteur de la Janais,**

Le secteur de la Janais s'inscrit dans la continuité des zones d'activités du sud de l'agglomération. Il représente un potentiel d'environ 20 hectares pour la localisation d'entreprises dans la continuité de la zone de la Maison Neuve.

L'aménagement de ce secteur s'inscrit dans une continuité directe avec les zones existantes, notamment par l'intégration dans la trame viaire : l'avenue de la Maison Neuve desservira également la zone de la Janais. A partir de cette colonne vertébrale sont greffées des voies de desserte tertiaires. Ces voies de desserte seront paysagées, créant des rubans verts entre la zone d'activité et le talweg. En effet, l'intégration de la zone est basée sur la mise en œuvre d'une trame bocagère le long du versant qui viendra aboutir sur les boisements.

L'aménagement de zone de la Janais permettra de prolonger les liaisons piétonnes et les circulations douces, créant des traits d'union entre l'agglomération et la campagne.

Le secteur de la Janais constitue une extension du pôle d'activités du sud de la commune. Situé entre la zone de la Maison Neuve et le talweg des Mauriers, cette zone vient s'insérer dans un espace

délimité par des boisements qui participeront à créer une lisière boisée et une limite végétale pour l'agglomération.

- **une zone d'activité intercommunale sur le site de Blanche Roche**

Déjà classée en zone INAAc dans le P.O.S. antérieur, ce secteur à la limite sud du territoire communal est maintenu en zone IIAUA dans le P.L.U.

Toutefois, le périmètre de la zone à urbaniser se trouve réduit. D'une part, la frange ouest de la zone est désormais classée en zone NPP pour maintenir une coupure d'urbanisation le long de la RN 137. D'autre part, la zone à urbaniser est réduite à l'est, se calant sur le tracé de la future pénétrante sud, contribuant à marquer une coupure d'urbanisation avec les zones à urbaniser autour du bourg de Château-Malo.

Le projet de zone d'activités technopolitaine est dans la continuité des zones d'activités de la Moinerie, de la Grassinai, de la Maison Neuve et des Sept Pertuis.

Le secteur résidentiel existant de Saint-Etienne est à l'articulation entre les zones déjà réalisées et la future zone technopolitaine.

Par ailleurs, le projet de zone technopolitaine sera également implanté sur la commune de Saint-Jouan des Guérêts où il sera dans la continuité des zones économiques au sud du bourg.

Située dans le prolongement du hameau de Saint-Etienne, lui-même dans la continuité des zones de la Maison Neuve et des Sept Pertuis, la zone de Blanche Roche est dans la continuité de l'agglomération, au sens de l'article L.146-4-I du code de l'urbanisme.

Située dans le prolongement du hameau de Saint-Etienne, lui-même dans la continuité des zones de la Maison Neuve et des Sept Pertuis, **la zone de Blanche Roche est dans la continuité**

de l'agglomération, au sens de l'article L.146-4-I du code de l'urbanisme.

▪ **une zone d'activités à vocation logistique sur le site de la Boudeville.**

La création d'une nouvelle voie de desserte de l'agglomération malouine appelée « pénétrante sud » permettrait de créer un accès spécifique au trafic portuaire depuis la RN 137, en évitant de passer par les quartiers résidentiels.

Le port d'intérêt national de Saint-Malo nécessite des surfaces supplémentaires pour le stockage des marchandises et leur conditionnement avant un transfert vers l'hinterland.

Il importe de trouver une vaste zone bénéficiant d'une bonne desserte et permettant la création d'une base logistique intermodale d'arrière-port permettrait de transférer une partie des activités et le stockage actuellement sur les quais du port.

Outre la desserte par la future pénétrante sud, ce site pourrait bénéficier d'un raccordement éventuel au faisceau fret de la SNCF, permettant si nécessaire la constitution de trains de marchandises au départ de cette zone logistique.

Le site est déjà occupé par les installations de traitement des déchets ménagers gérés par la communauté d'agglomération du Pays de Saint-Malo et une fourrière animale.

Classé en partie en zone 1NA dans le P.O.S. antérieur, le classement de la zone de la Boudeville en zone UAb pour l'existant et 2AUA (zone à urbaniser à vocation économique) est une extension de la zone occupée actuellement par les installations de traitement des déchets.

La zone UAb est sensiblement plus réduite que la zone INA du P.O.S. antérieur, de façon à avoir un périmètre circonscrit à l'usine de traitement des ordures ménagères et au refuge de la SPA. Par

analogie à la notion de hameau existant pour l'habitat, on peut considérer l'usine de traitement des déchets comme un hameau existant dont la constructibilité est limitée à son périmètre, soit une superficie de 3,25 hectares

Ce secteur, d'une superficie de 7,5 hectares, est présenté sous la forme d'un « hameau nouveau intégré à l'environnement ».

Il est admis que le classement de terrains en zone 2AU, qui ne préjuge pas de la nature, ni du volume des constructions, n'est pas incompatible avec la protection du littoral.

En effet, le classement en zone 2AUA nécessite au préalable une modification du document d'urbanisme avant une éventuelle ouverture à l'urbanisation. Le maître d'ouvrage devra justifier et motiver le caractère de « hameau intégré à l'environnement » au regard du projet définitif.

Le classement en zone 2AUA est donc en cohérence avec les orientations d'aménagement qui se concrétiseront dans une phase ultérieure conditionnée par le respect de la loi littoral et notamment de la notion de hameau nouveau intégré à l'environnement.

Le classement en zone NPP et NPA des abords du périmètre 2AUA a pour vocation à conforter la préservation des espaces naturels en accompagnement du futur hameau intégré à l'environnement.

L'implantation de cette zone logistique peut être justifiée par la topographie du site favorable à la création éventuelle d'un embranchement ferroviaire et la réalisation de quais de chargement de part et d'autre des voies ferrées.

En effet, la mise en œuvre du projet sera facilitée par la situation du site, en fond de vallée, permettant de minimiser l'impact paysager de l'implantation d'un tel équipement. Cette zone logistique d'une nouvelle génération fera l'objet d'un accompagnement paysager et de solutions innovantes dans le traitement des eaux pluviales.

Par ailleurs, trois principes sont proposés pour la présentation du paysage par le relief important du site :

- a) un traitement paysagé de qualité en accompagnement de la future pénétrante sud rendant imperméable la vue sur les stockages
- b) un traitement paysager des franges de la zone intermodale sous la forme de haies et de boisements
- c) un traitement des eaux pluviales inscrit dans la composition du programme et participant à son intégration.

▪ **le secteur de la Montagne Saint-Joseph et de Mondésir**

Ce secteur, auparavant classé en zone INA et NDa dans le P.O.S. antérieur est classé en zone IAUEf, IIAUA et NPp dans le P.L.U.

Les orientations d'aménagement du P.L.U. envisagent la possibilité de créer un site actif sur le versant du val du Routhouan, dans le cadre de la réalisation de la nouvelle voie nord Routhouan.

Localisé sur le versant Est du Routhouan, ce secteur est situé entre les emprises de la zone industrielle sud d'une part et la zone d'habitat sur les versant de la Montagne Saint-Joseph.

Cet espace interstitiel, dans affectation est aujourd'hui à l'abandon, avec des friches industrielles et agricoles.

la reconquête par la ville de ces terrains permettrait de répondre à la nécessité de créer une entrée de ville cohérente depuis la future s et la voie ferrée. ces terrains sont situés dans la continuité du tissu urbain existant, en application de l'article L.146-4-I.

Le zonage en UBb est cohérent avec le bâti existant et la destination des locaux, il confirme la notion du hameau existant du hameau de la Pouparderie.

Conformément à l'article L.146-4-1, le hameau de la Pouparderie n'a pas vocation à se développer de son périmètre actuel.

Il est proposé de confirmer le zonage UBb du hameau de la Pouparderie. Ce choix sera motivé dans le rapport de présentation.

b- l'article L.146-4-II : une extension limitée de l'urbanisation dans les secteurs proches du rivage

L'article L.146-4 précise dans son chapitre II que l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage doit être justifiée et motivée, dans le P.L.U., selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Cinq sites correspondent à une extension limitée de l'urbanisation au sein des espaces proches du rivage :

- une ouverture à l'urbanisation modérée du site du Pont, et du Bignon,
- une ouverture à l'urbanisation du site du Val Saint-Didier à Rothéneuf,
- une ouverture à l'urbanisation du site des Deux Cheminées à Rothéneuf,
- une ouverture modérée à l'urbanisation du Val,
- une ouverture modérée à l'urbanisation de la frange ouest du parc de la Briantais, pour l'implantation d'équipement publics, en complément du parc public.

1- l'extension de l'urbanisation des secteurs proches du rivage en secteurs urbanisés

Une opération projetée en agglomération ou, de manière générale, dans les espaces déjà urbanisés ne peut être regardée comme une extension de l'urbanisation au sens du II de l'article L.146-4 du code de l'urbanisme que **si elle conduit à étendre ou à renforcer de manière significative l'urbanisation de quartiers périphériques ou si elle modifie de manière important les caractéristiques d'un quartier, notamment en augmentant sensiblement la densité des constructions.**

En revanche **la seule réalisation dans un quartier urbain d'un ou plusieurs bâtiments qui est une simple opération de construction ne peut être regardée comme constituant une extension au sens de la loi.**

C'est pourquoi, dans les secteurs urbanisés, le projet de P.L.U. tend à maintenir le zonage du P.O.S. antérieur. Dans certains secteurs, le P.L.U. s'est même attaché à réduire la constructibilité autorisée par le document d'urbanisme antérieur, de façon à prendre en compte les caractéristiques réelles du quartier.

Ainsi, certains secteurs centraux ont fait l'objet d'une réduction des possibilités de construction au regard des documents du P.O.S. de 1991 :

- la réduction des zones UCc - Boulevard de Rochebonne
- la transformation des zones UEc et UEe - secteur de la Boulnaye
- la transformation des zones UEb et UEc – Courtoisville, etc...

Il est rappelé que le P.L.U. n'a pas à justifier le zonage des documents d'urbanisme antérieurs. En effet, le dernier alinéa de l'article R.123-2-3 du code de l'urbanisme rappelle qu'en cas de révision, le rapport de présentation du P.L.U. doit justifier les changements apportés aux règles d'urbanisme.

2- l'extension de l'urbanisation des secteurs proches du rivage

Selon l'article L.146-4-II, l'extension limitée des espaces proches du rivage doit être justifiée et motivée selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

La configuration des lieux est définie par 3 critères qu'il est nécessaire de combiner :

- la distance au rivage,
- le fait d'être ou non séparé par une zone urbanisée,
- la co-visibilité, ce qui suppose de vérifier non seulement si le terrain est visible de la mer, mais aussi s'il a vue sur la mer ou si une construction édifiée sur le terrain boucherait la vue pour les personnes résidant en arrière du terrain.

3- une ouverture à l'urbanisation modérée du site du Pont et du Bignon.

Le site du Pont, à l'articulation des quartiers du Bignon et de Rothéneuf-la Varde était intégralement classé en zone INA dans le P.O.S. approuvé en 1991.

La volonté de la ville de Saint-Malo de maintenir une coupure verte et un cône de vue depuis le site de Limoëlou vers le littoral conduisent à un zonage différent.

Comme cela a été décrit dans le chapitre consacré à l'article L.146-2, la zone centrale est classée en zone NL, (zone naturelle à vocation de loisirs).

D'autre part, le hameau du Bignon, qui est un hameau ancien implanté de longue date et une maison isolée au nord du site sont classés en zone UBa. Ce classement permet de rétablir un zonage plus réaliste conforme à l'occupation du site. Cet habitat existant, desservi par les réseaux et la voirie, doit pouvoir conserver des possibilités d'évolution. Le zonage en UBa autorise un C.O.S. et un C.E.S. maximal de 0,5. Le zonage limite la constructibilité au périmètre actuel du hameau.

a- une urbanisation limitée des espaces proches du rivage

Cette urbanisation reste limitée :

P.O.S. de 1991		P.L.U. de 2006	
zone INA	149 242 m ²	zone ULb	22 300 m ²
		zone UEE	8 230 m ²
		zone IAULb	19 950 m ²
		zone IAUEf	33 99 m ²
		zone IIAU	26 100 m ²
		zone UBa	7 250 m ²
		zone NL	87 000 m ²

Le P.L.U. « neutralise » la partie centrale de la zone INA (soit 35% de la superficie) en classant en zone NL.

La frange sud de l'ancienne zone INA est classée en zone IAUEf. Cette zone correspond à l'espace interstitiel entre les quartiers pavillonnaires du Bignon et le hameau du Bignon. Le zone IAUEf permettrait une urbanisation très limitée puisque les C.O.S. et C.E.S. maximaux sont fixés à 0,2.

La zone ULb et son extension classée en zone IAULb permettent une urbanisation modérée à vocation sport et loisirs. Le règlement du P.L.U. fixe un C.O.S. et un C.E.S maximal égal à 0,2 pour ces zones.

b- une ouverture justifiée par la proximité du littoral

L'ouverture à l'urbanisation sous la forme d'une zone UL du secteur du Pont a pour objectif l'implantation d'une station voile. Cette implantation est motivée par le besoin d'un nouvel équipement au service des sports nautiques et **justifiée par la proximité immédiate de l'eau**. Il convient d'ailleurs de souligner que la Cour Administrative d'Appel de Nantes par arrêt du 17 décembre 2002 a considéré que la parcelle K 21 (Emplacement réservé de l'Ecole de Voile) d'une contenance de 8 200 m² était un espace déjà urbanisé. La zone IAUL à proximité est également motivée par des équipements existants ou des besoins résultant **de la proximité**

du littoral : stationnements, terrains de jeux, équipements sportifs ou de loisirs.

L'existence de zone UBa et UEe correspondant aux hameaux anciens du Bignon et du carrefour du Pont correspond à un zonage approprié à des constructions implantées de longue date.

Le hameau du Bignon est implanté sur le site depuis plusieurs siècles. Les constructions sont globalement très anciennes.

Le classement en zone UBa correspond à l'occupation du sol actuelle et limite les possibilités d'extension du bâti.

■ Au sud du hameau du Bignon, en arrière plan, un secteur est classé en zone 1AUEf. Cette ouverture à l'urbanisation est motivée et justifiée au regard des trois critères jurisprudentiels évoqués précédemment :

- la distance du littoral : le secteur est à plus de 500 mètres du littoral ;
- la présence d'une urbanisation entre le rivage et le site : les quartiers pavillonnaires de la Haize forment un écran opaque entre le littoral et le site ;
- la co-visibilité entre le littoral et le site : il y a très peu de co-visibilité compte tenu de la topographie.

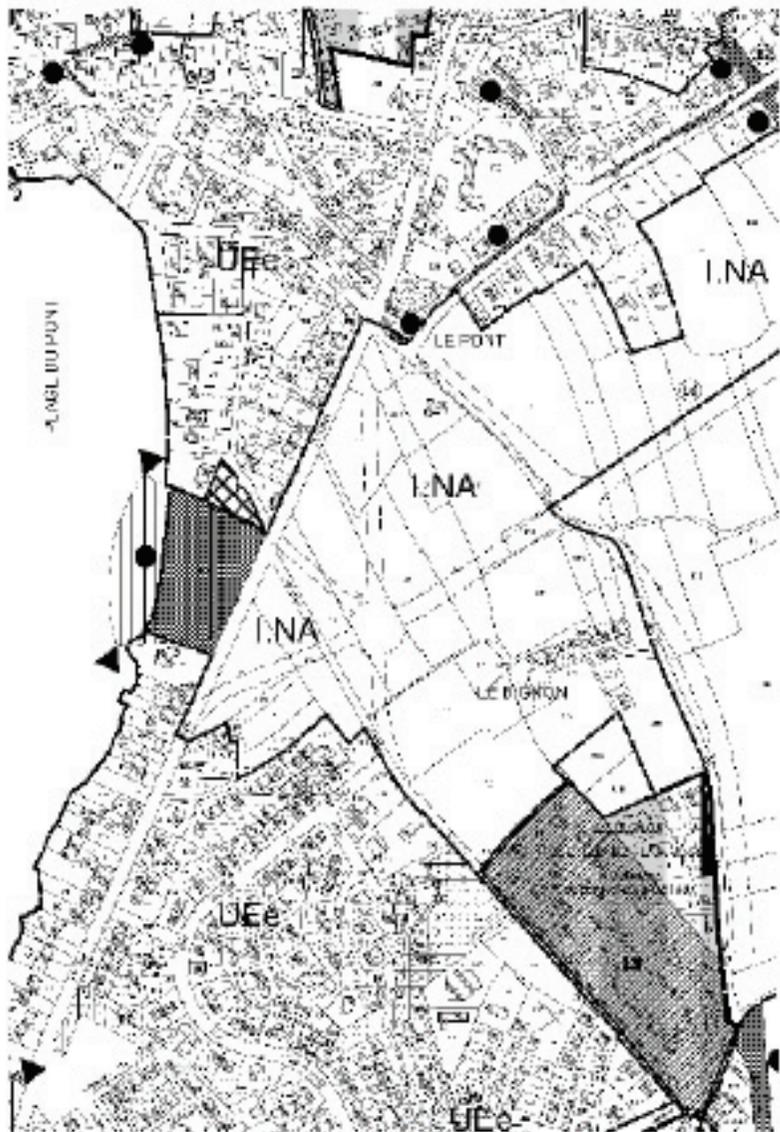
■ La zone IIAU au sud-ouest de Rothéneuf (secteur du Pont) est également motivée et justifiée par le respect des trois critères jurisprudentiels évoqués précédemment :

- la distance entre le site et le littoral est supérieure à 500 mètres ;
- la présence d'une urbanisation entre le rivage et le site : le quartier du Pont reporte le site à un arrière plan lointain par rapport au littoral ;
 - la co-visibilité entre le littoral et le site : il n'y a pas de co-visibilité

Le zonage proposé dans le cadre du P.L.U. permet de supprimer un zonage INA contraire à l'esprit du lieu pour le remplacer par un zonage :

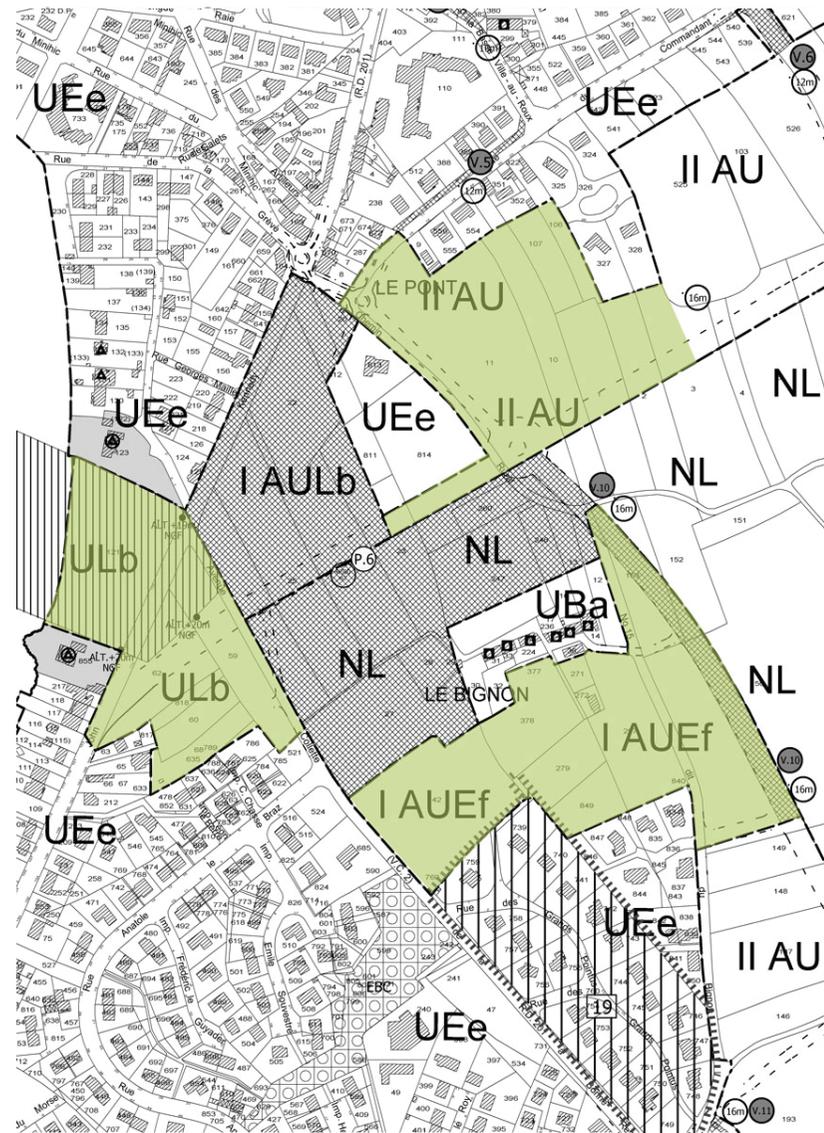
- pérennisant la fenêtre du hameau de Limoëlou sur la mer,
- réintégrant le hameau du Bignon dans le tissu urbain avec une extension très limitée de l'urbanisation,
- permettant la réalisation d'un projet d'intérêt général lié à la proximité de l'eau.

Le zonage ULb inscrit dans le P.L.U. la volonté de la ville de Saint-Malo de consacrer ce site à une vocation sportive et exclut pour l'avenir l'urbanisation de ce site pour une autre vocation.



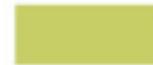
P.O.S antérieur

1-secteur du **PONT-LE BIGNON**



P.L.U

article L.146.4.2



une extension limitée de l'urbanisation dans les secteurs proches du rivage

4- une ouverture à l'urbanisation modérée du secteur du Val Saint-Didier à Rothéneuf

a- une urbanisation d'un espace proche du rivage au cœur du bourg de Rothéneuf

Le secteur du Val Saint-Didier – le Havre Fleury est situé à l'ouest de la presqu'île de Rothéneuf, au cœur d'îlot à proximité direct du centre bourg.

Le bourg de Rothéneuf s'est constitué par l'agglomération de noyaux bâtis anciens. De nouvelles constructions sont venues s'insérer dans les interstices laissés libres entre le bâti ancien.

A l'ouest de la place du Canada, le secteur du Val Saint-Didier – le Havre Fleury est ceinturé par des constructions anciennes le long des rues du Havre et de l'abbé Fouré.

Le cœur de l'îlot s'est retrouvé enserré par l'urbanisation, se trouvant peu à peu délaissé par l'agriculture.

b- une urbanisation limitée

Déjà classé en zone à urbaniser (zone IINAE – C.O.S. maximum fixé à 0,6) dans le document d'urbanisme antérieur, le secteur n'a pas fait l'objet de projet d'ouverture à l'urbanisation.

Le site n'a plus d'usage agricole. Une urbanisation modérée participerait à l'entretien de ce site délaissé par l'agriculture.

Le P.L.U. propose un classement en zone 1AUEe, avec un coefficient d'occupation des sols moins important (0,5).

Le coefficient d'occupation des sols légèrement plus faible est plus cohérent avec la morphologie du tissu urbain aéré en périphérie.

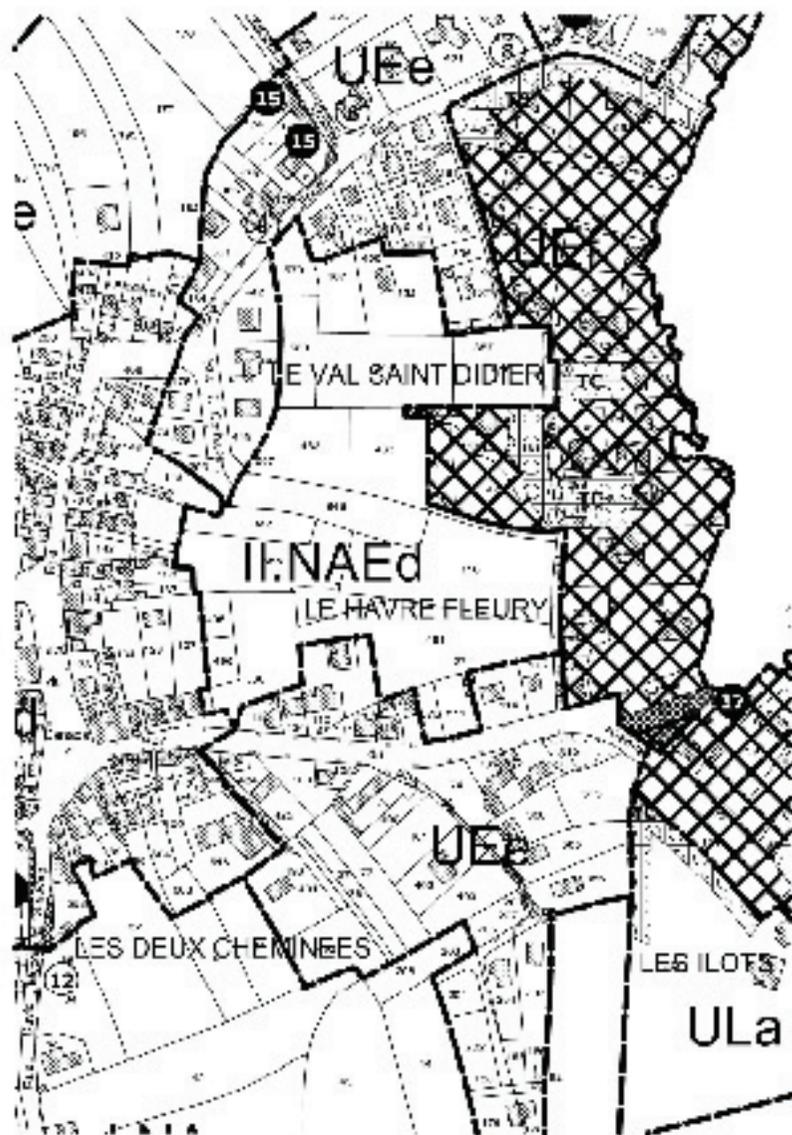
Cette urbanisation limitée de ce secteur en cœur de bourg répond à la volonté de la ville de Saint-Malo de ne pas densifier le cœur du bourg de Rothéneuf. Le coefficient d'emprise au sol maximum fixé à 0,5 pour la zone 1AUEe est une garantie d'une urbanisation limitée, respectant le caractère vert et aéré de ce secteur.

L'ouverture à l'urbanisation est justifiée au regard des trois critères jurisprudentiels. En effet, le secteur est situé à 200 mètres du rivage, en arrière-plan par rapport au littoral et sans co-visibilité depuis la mer.

Le document d'urbanisme met comme préalable à l'ouverture à l'urbanisation l'approbation par la ville d'un schéma d'aménagement d'ensemble validant un projet équilibré et cohérent pour l'ensemble de l'îlot.

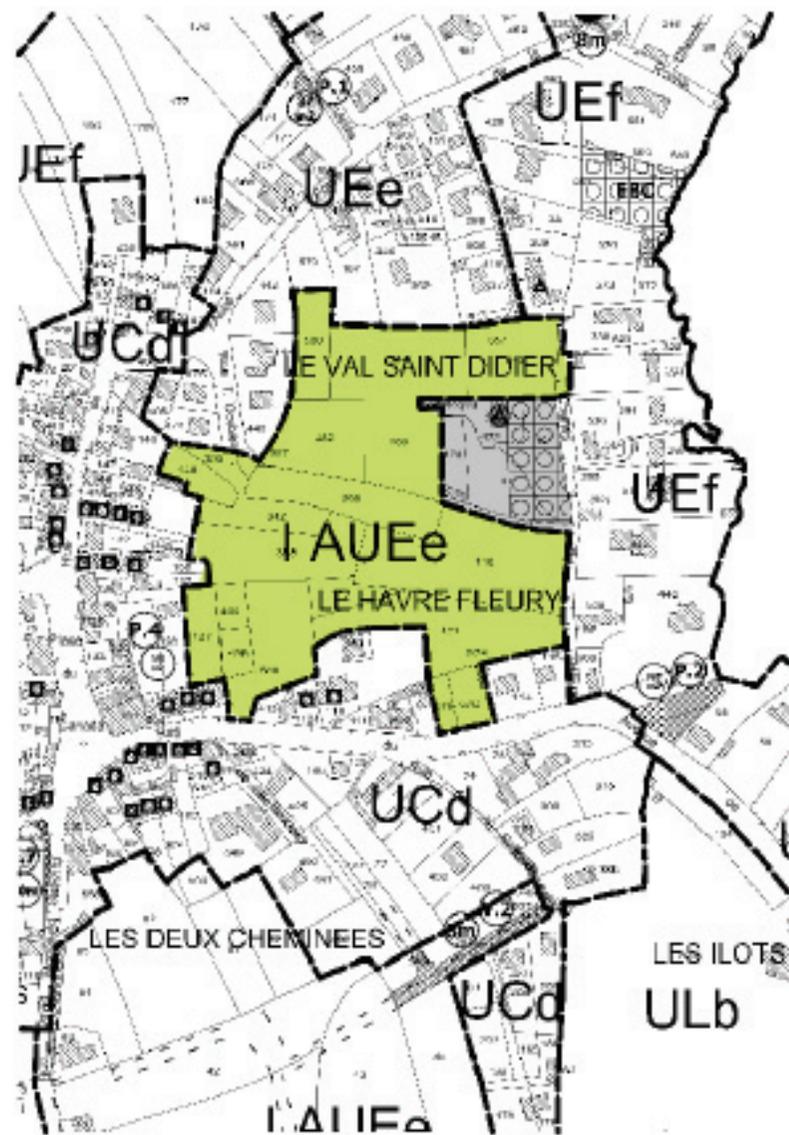
Ce préalable est l'assurance pour la collectivité d'éviter un enclavement total du cœur de l'îlot par des projets qui pourraient se concrétiser à la périphérie.

La révision du P.L.U. a été l'occasion de redessiner le périmètre de la zone à urbaniser, tenant compte de la réalité du parcellaire et des accès possibles.



P.O.S antérieur

2.secteur du VAL SAINT DIDIER-HAVRE FLEURY



P.L.U

article L.146.4.2



une extension limitée de l'urbanisation dans les secteurs proches du rivage

5- une ouverture à l'urbanisation modérée du secteur des 2 Cheminées à Rothéneuf

a- une urbanisation d'un espace proche du rivage, dans le prolongement direct du bourg de Rothéneuf

Le secteur des Deux Cheminées est situé au sud du cœur de Rothéneuf, dans le prolongement de la place du Canada, à l'est de la rue David Mac Donald Steward.

Le secteur des Deux Cheminées est le premier maillon des secteurs à urbaniser le long du talweg, au sud du bourg de Rothéneuf.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée à l'approbation par la ville de Saint-Malo d'un schéma d'aménagement d'ensemble, dans le respect des prescriptions figurant dans les orientations d'aménagement du P.L.U.

Notamment, le P.L.U. prévoit la réalisation d'une voie de desserte au sud du secteur, permettant à terme de relier le secteur du Pont à l'entrée de Rothéneuf depuis Saint-Coulomb.

Le secteur ouvert à l'urbanisation est volontairement limité au talweg, de façon à préserver la coupure verte au sud de la presqu'île de Rothéneuf et à maintenir un espace dégagé autour du Manoir de Limoëlou.

b- une urbanisation limitée

Classé en zone 1AUEe par le P.L.U., ce secteur pourrait répondre à un besoin de logements individuels. Le règlement du P.L.U. autorise une urbanisation plus aérée que les projets déjà réalisés dans le prolongement de la rue de la Salinette.

L'urbanisation de ce secteur pourrait éventuellement permettre la réalisation d'un équipement d'intérêt général, à proximité des commerces et services de la place du Canada.

L'ouverture à l'urbanisation est motivée par un besoin en terme de logements et d'équipements et elle est justifiée au regard des trois

critères jurisprudentiels : le site est situé à 500 mètres du rivage, à l'arrière plan du bourg de Rothéneuf, sans co-visibilité avec le littoral.

6- une urbanisation modérée du secteur du Val à Rothéneuf

a- une urbanisation d'un espace proche du rivage au cœur du bourg de Rothéneuf

Le secteur du Val de Rothéneuf est situé au centre du bourg de Rothéneuf, au centre d'un îlot délimité par les avenues de la Varde et de la Tesserie, le boulevard de Rothéneuf et la rue des Etrilles.

Ce secteur est au milieu d'un îlot pavillonnaire dont les façades ont déjà été loties. Le cœur de l'îlot attend une urbanisation.

b- une urbanisation limitée du cœur d'îlot

Classé en zone IINAEed dans le P.O.S. antérieur (C.O.S. maximum fixé à 0,6), le secteur est classé pour partie en zone UEe pour la partie sud en périphérie et en zone UEf pour le cœur de l'îlot.

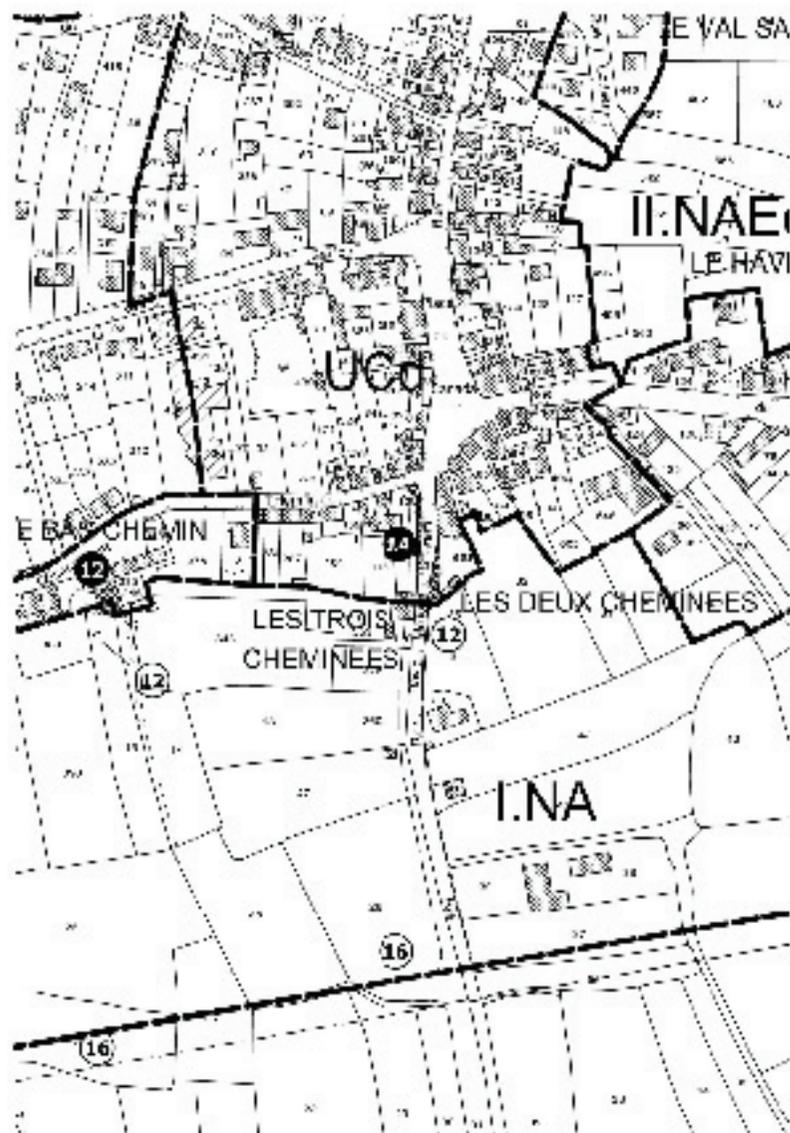
Ce nouveau classement traduit une volonté d'autoriser une très faible densité au cœur d'îlot (C.O.S. maximum fixé à 0,2).

En revanche, le pourtour de l'îlot a un classement identique à l'environnement de l'îlot.

Ce zonage est en cohérence avec la volonté de maintenir un secteur paysagé.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur du Val est justifiée au regard des trois critères jurisprudentiels exposés précédemment :

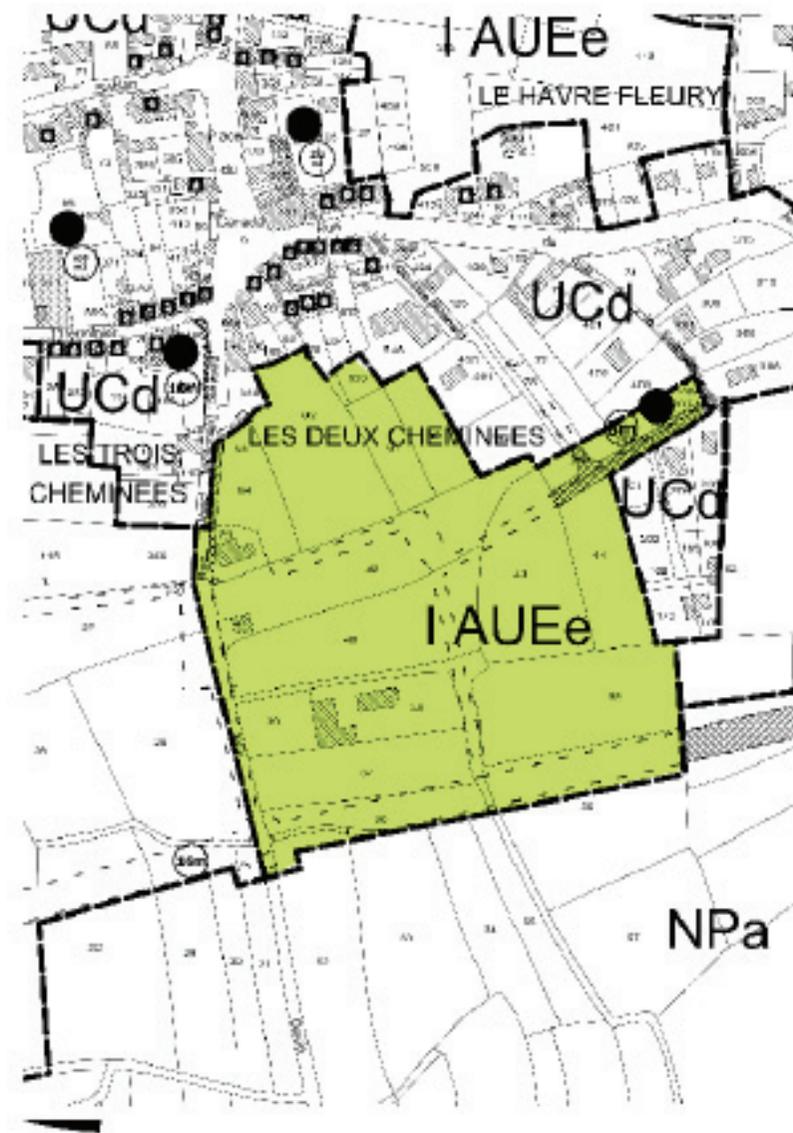
- la distance : le secteur est situé à 250 mètres du rivage ;
- l'existence d'une urbanisation entre le littoral et le site : le site est situé en arrière plan de l'urbanisation au cœur d'un îlot pavillonnaire déjà urbanisé ;
- la co-visibilité entre le littoral et le site : il n'y a pas de co-visibilité entre le littoral et le secteur du Val.



P.O.S antérieur

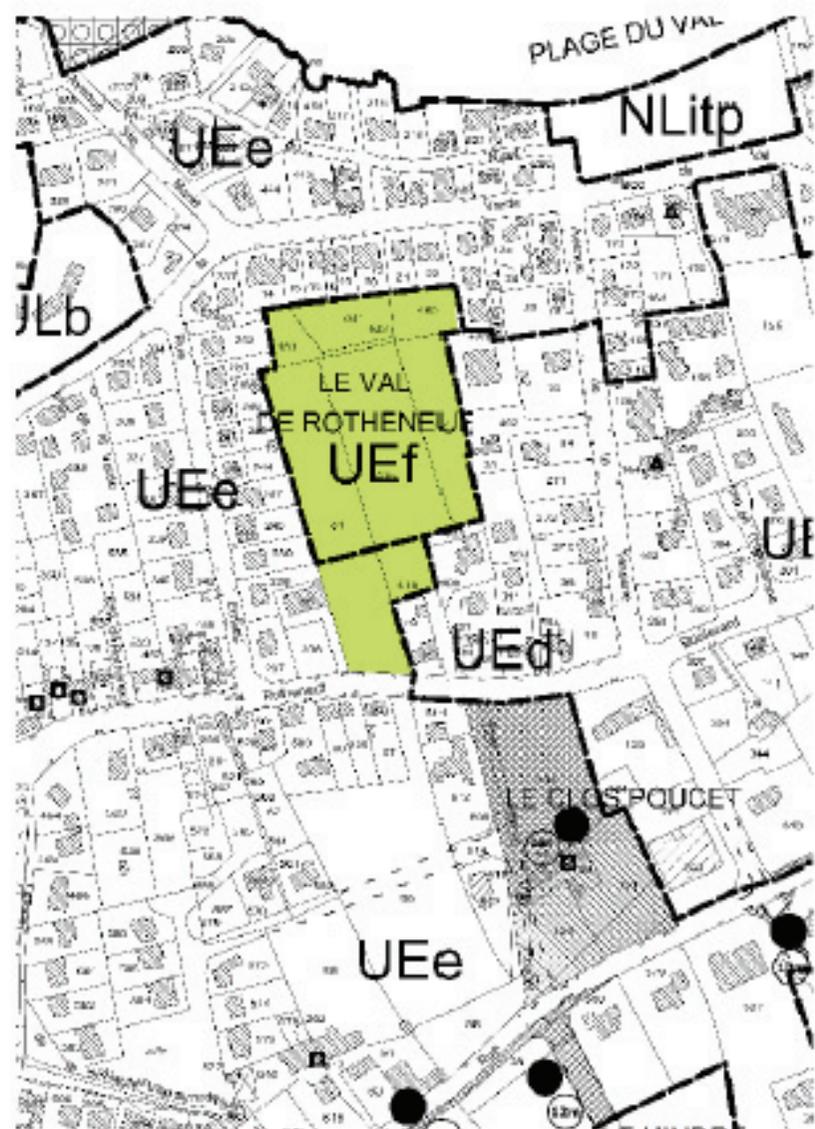
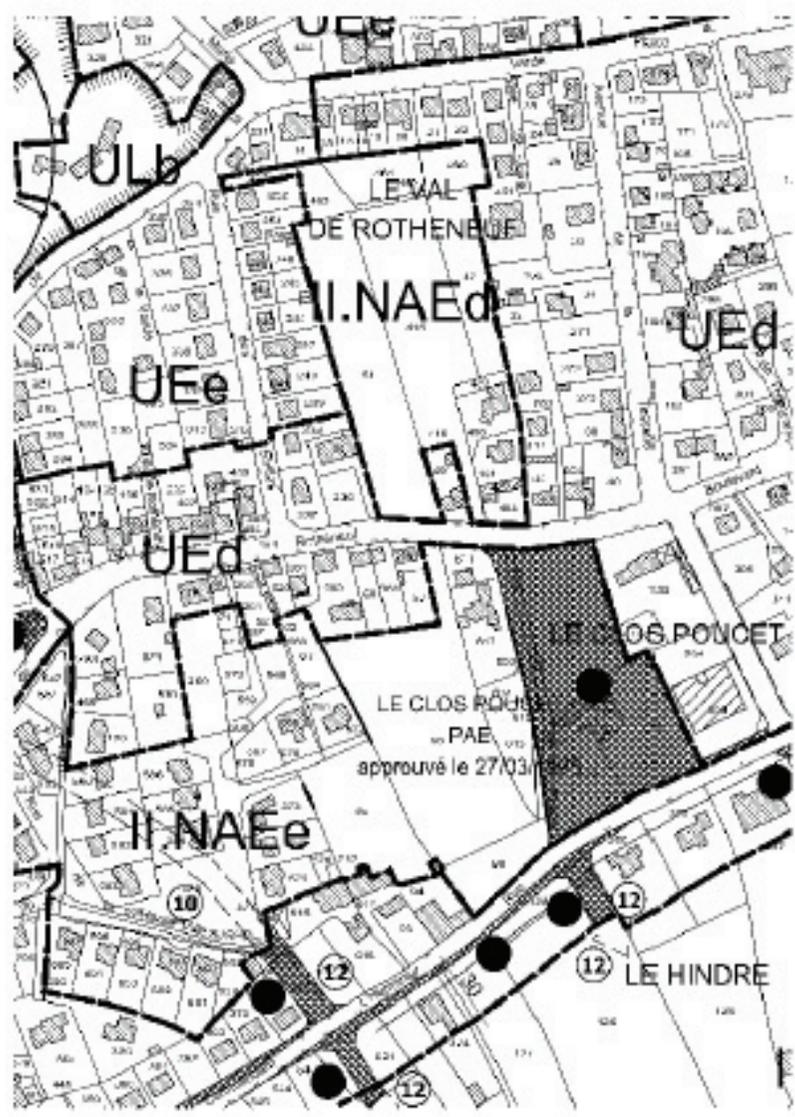
3.secteur des **DEUX CHEMINEES**

article L.146.4.2



P.L.U

une **extension limitée** de l'urbanisation dans les
secteurs proches du rivage



P.O.S antérieur

4.secteur du VAL-ROTHENEUF

P.L.U

article L.146.4.2



une extension limitée de l'urbanisation dans les secteurs proches du rivage

7- une ouverture modérée à l'urbanisation de la frange est du parc de la Briantais, pour l'implantation d'équipement publics, en complément du parc public

La propriété de la Briantais a été acquise par la ville de Saint-Malo en 1999. Le vaste parc de la propriété est ouvert au public et sa fréquentation augmente chaque année.

L'ensemble de la frange littorale est classé en zone naturelle par le P.L.U. Le plan de zonage distingue :

- la frange littorale en zone NLita (zone naturelle littorale à vocation agricole),
- le parc classé en zone NLitp (zone naturelle littorale à vocation paysagère),
- les abords du château classé en zone NPp (zone naturelle de protection du paysage),
- le bâti ancien en zone NH (zone naturelle à vocation habitat permettant une évolution limitée du bâti existant),
- les espaces à l'interface avec la ville en zone ULc : zone urbaine à vocation sport et loisirs ou équipement général.

Le zonage proposé remplace les zones NDL et NDa du P.O.S. antérieur. La frange littorale ne connaît pas d'évolution majeure dans le zonage.

Les évolutions concernent la frange est. Les secteurs à l'est de la propriété de la Briantais étaient classés en zone IINAAAd dans le P.O.S. antérieur. La zone IINAAAd était une zone d'urbanisation future à vocation d'activités, avec une faible densité.

Le secteur au nord de l'allée principale de la propriété est classé en zone NL(zone naturelle à vocation sport et loisirs) et ULc alors qu'il était classé en zone IINAAAd dans le P.O.S. antérieur.

Ce classement permet de pérenniser ce secteur, vaste zone de prairie plantée de pommiers avec vue sur l'estuaire de la Rance,

tout en permettant d'y implanter si nécessaire des constructions légères à vocation de sports ou de loisirs. Seul un

Au sud de l'allée principale, les terrains situés dans l'espace interstitiel entre le parc de la Briantais et les secteurs urbanisés sont classés en zone ULc. Ils ont vocation à accueillir les serres de la ville de Saint-Malo.

a- une urbanisation limitée des espaces proches du rivage

La zone ULc a une superficie de 51 780 m². Elle concerne des terrains situés sur le versant Est de la propriété de la Briantais, sans covisibilité avec le littoral.

La jurisprudence exige de justifier et de démontrer que les dispositions retenues (COS, emprise, hauteur ...) ne conduisent pas à une transformation du bâti existant pouvant se traduire par une densification importante.

Cette ouverture à l'urbanisation permettrait une urbanisation modérée de la zone (C.O.S. maximum égal à) pour d'une part :

- l'implantation des serres de la ville de Saint-Malo, avec une réaffectation de l'ancienne ferme de la Briantais (a) en équipement culturel ;
- le développement du centre de loisirs sur le site du Grand Domaine (b).

b- une ouverture justifiée

Avec l'acquisition du site de la Briantais, la ville de Saint-Malo dispose d'un site d'une rare qualité.

Depuis l'acquisition du parc, la direction des espaces verts de la ville de Saint-Malo a replanté le parc et a mis en œuvre des aménagements pour favoriser son ouverture au public.

Le transfert progressif des services de la direction des espaces verts sur le site de la Briantais permettrait de la rapprocher d'un des sites majeurs dont elle a la gestion.

Ce classement en zone ULc permettrait d'y transférer les serres actuellement situées sur le site de Lorette et d'y réaliser les aménagements nécessaires pour répondre aux besoins de la direction des espaces verts et de transformer l'ancienne ferme en équipement culturel ou d'intérêt général.

Sur le secteur sud (b), l'ouverture à l'urbanisation avec un zonage ULc est justifié par les besoins d'aménagements sur le site de l'ancien camping. Le site est affecté au centre de loisirs géré par le C.C.A.S.

L'ouverture à l'urbanisation de la frange est du parc de la Briantais est motivée par la volonté de la ville d'y implanter des équipements publics à vocation sports et loisirs en complément de l'ouverture du parc depuis 1999.

La ville a également comme projet d'implanter sur le site de la Briantais les serres et les locaux techniques de la direction des espaces verts.

La frange du parc est donc laissée en zone ULc autorisant une constructibilité très limitée.

L'extension limitée de l'urbanisation sur le secteur de la Briantais est justifiée au sens de l'article L.146-4-II au regard des critères jurisprudentiels.

En effet, la topographie et les boisements masquent la visibilité entre le littoral et la frange urbaine du parc.

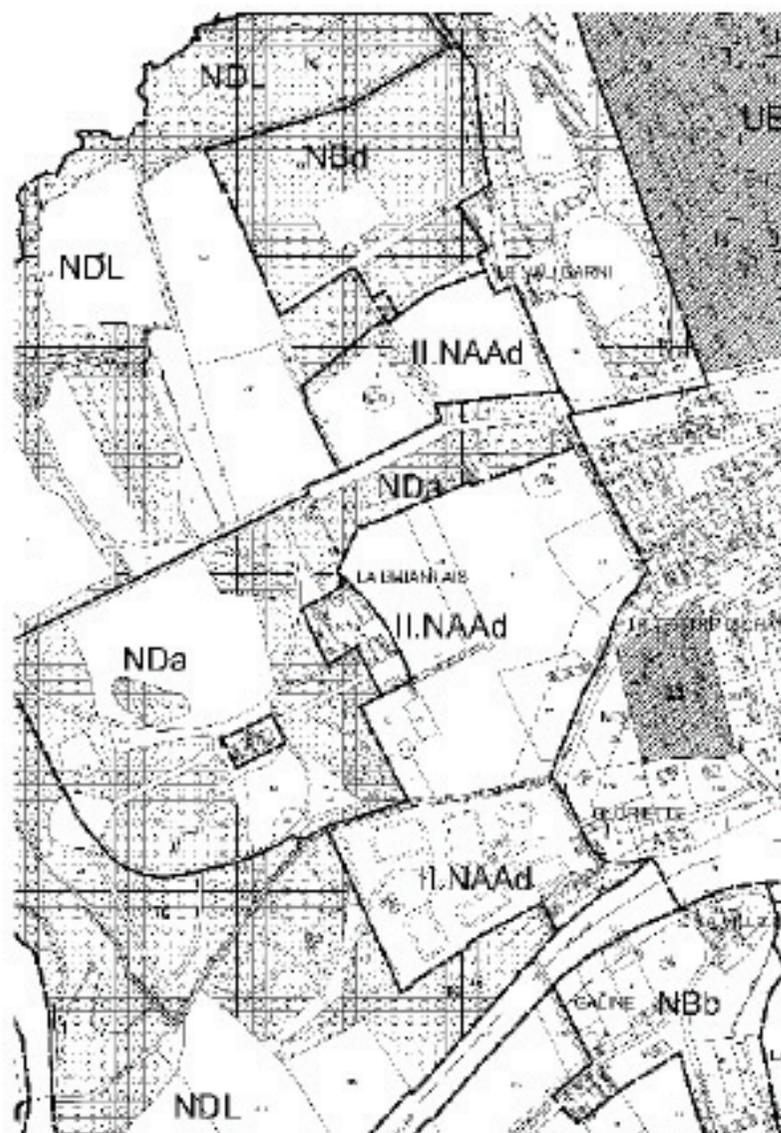
c- l'article L.146-4-III : une urbanisation réglementée dans la bande littorale

Le chapitre III de l'article L.146-4 stipule qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage en dehors des espaces déjà urbanisés.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

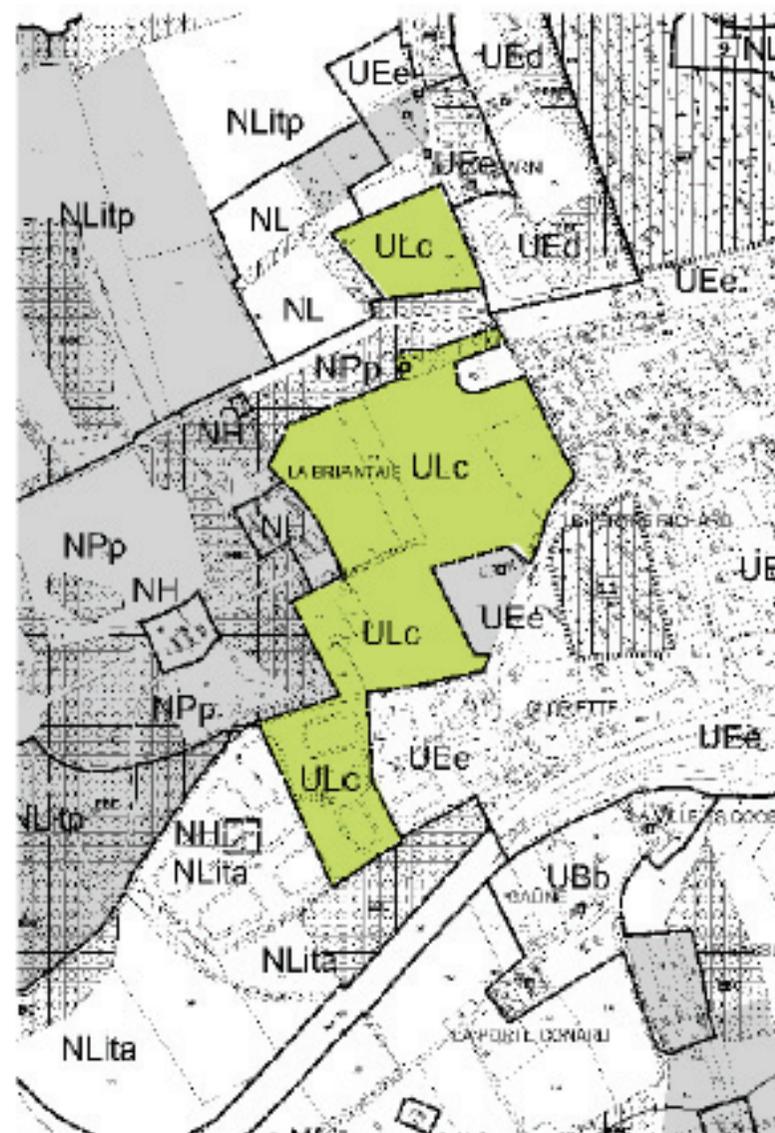
D'une part, dans le cadre de la révision du P.L.U., la ville de Saint-Malo a supprimé des zones NBb qui autorisait une constructibilité limitée. Les constructions sont intégrées en zone Nlitp en conformité avec l'article L.146-4-III.

D'autre part, pour les secteurs situés dans les espaces urbanisés, les constructions existantes qui constituent des ensembles pouvant être considérées comme des espaces déjà urbanisés au sens de l'article L.146-4-III sont classés en zone urbaine. Notamment, le secteur des Rochers Sculptés, totalement urbanisé, est classé en zone UEf



P.O.S antérieur

5.secteur de la **BRIANTAIS**



P.L.U

article L.146.4.2



une extension limitée de l'urbanisation dans les secteurs proches du rivage

3 - l'article L. 146.5 : l'aménagement des terrains de camping en dehors des espaces urbanisés

L'article L.146-5 du code de l'urbanisme précise que l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le P.L.U.

Pour répondre à cet article, les campings existant à Saint-Malo sont classés en deux types de zonage :

- des zones UL correspondant à des bâtiments existants ou lorsque les campings sont déjà en zone urbanisée,
- une zone NL (zone naturelle à vocation sports et loisirs) pour les autres campings.

4 - l'article L.146.6 et les articles R.146.1 et R.146.2

L'article L.146-6 du code de l'urbanisme précise que le P.L.U. doit préserver les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques...

Toutefois, des aménagements légers peuvent y être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur couverture au public...

Le P.O.S. antérieur protégeait ces espaces au travers du zonage ND.L. Dans le cadre de la révision, le zonage ND.L a été remplacé par un zonage NLit.

La zone NLit est définie comme une zone naturelle de protection et de sauvegarde des milieux écologiquement sensibles, des sites et des paysages remarquables ou caractéristiques du littoral ainsi qu'aux secteurs où doivent être maintenus des équilibres biologiques

Dans le cadre de la révision du P.L.U., une zone NL plus importante a été délimitée autour du camping de la Ville Huchet permettant à ce camping de compléter l'éventail des activités de plein air proposées

Par ailleurs, le camping de la Fontaine aux Pèlerins est classé en zone UEe, permettant si besoin un changement d'affectation de ce camping inséré en zone urbaine pavillonnaire.

Le règlement de la zone NL précise les possibilités d'accueil pour l'extension ou la création de nouveaux campings.

Le règlement du P.L.U. définit deux secteurs :

- la zone NLita permettant les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières,
- la zone NLitp permettant les aménagements nécessaires à l'exercice des activités de pêche et cultures marines ou lacustres et conchylicoles.

Le P.L.U. maintient l'intégralité des espaces actuellement protégés en zone NLit.

Au nord de la commune, sur la presqu'île de Rothéneuf, la zone NLit est étendue au-delà du zonage ND.L pour tenir compte de l'avis de la commission départementale des sites. le zonage proposé dans le P.L.U. tient compte des avis rendus par la commission des sites pour les opérations d'aménagements des secteurs des Rochers Sculptés et de l'Abbé Fouré.

Par ailleurs, le secteur de la plage du Val à Rothéneuf est classé en zone NLitp alors qu'il était classé en zone NDa dans le P.O.S. antérieur.

De même, le zonage NLitp est étendu au-delà de l'ancienne zone NDL sur le site de Hurlevent, à l'est de la presqu'île de Rothéneuf.

Le plan local d'urbanisme doit classer en espaces boisés classés les parcs et les espaces boisés significatifs de la commune.

Le P.L.U. a augmenté sensiblement la superficie des terrains grevés d'une servitude d'espace boisé classé.

Cette servitude a été actualisée dans le cadre de la révision du P.L.U. par le recours à un orthophotoplan réalisé à la demande de la ville de Saint-Malo suite à une campagne de photographies aériennes réalisée en septembre 2003.

Cet outil a permis de mettre à jour les espaces boisés classés et d'adapter le contour reporté sur le plan de zonage à la réalité.

Ce travail a naturellement été complété par des repérages sur le terrain.

5 - l'article L.146.7

L'article L.146-7 du code de l'urbanisme énonce que :

- les nouvelles routes de transit doivent être localisées à une distance minimale de 2 000 mètres du rivage.
- la création de nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche est interdite.
- les nouvelles routes de desserte locale ne peuvent être établies sur le rivage, ni le long.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de contraintes liées à la configuration des lieux ou, le cas échéant, à l'insularité. La commission départementale des sites est alors consultée sur l'impact de l'implantation de ces nouvelles routes sur la nature.

Le P.L.U. de Saint-Malo prévoit dans ses orientations d'aménagement des nouvelles infrastructures routières.

Outre les boisements, la ville souhaite protéger les haies ou boisements linéaires. Pour ce faire, une symbolique spécifique est reportée sur le plan de zonage pour protéger les haies et les talus plantés au titre de l'article L.130-1.

Conformément à l'article L.146-6, la ville de Saint-Malo par un courrier en date du 13 mai 2005, a sollicité de Madame La Préfète la saisine de la commission des sites au sujet du classement en espaces boisés classés des ensembles boisés significatifs.

La Commission Départementale des sites, perspectives et paysages s'est réunie le 18 octobre 2005 sous la présidence de Monsieur le Sous-Préfet de Saint-Malo.

Dans ses conclusions, la commission des sites a exprimé un avis favorable sans réserve au projet de P.L.U. présenté par la ville de Saint-Malo.

La pénétrante sud est une nouvelle voie d'accès à Saint-Malo depuis la RN 137 et ne constitue pas une voie de transit. La situation géographique de Saint-Malo sur un cap justifie la vocation comme voie de desserte de cette infrastructure.

Cette future voie a pour objet de capter une partie du trafic empruntant l'avenue du Général de Gaulle.

Cette nouvelle voie a pour premier objectif d'être une nouvelle voie d'accès aux quartiers sud de Saint-Malo, ce qui est un préalable à la création d'une technopole intercommunale sur le site de Blanche Roche.

Cette voie permettrait de desservir la zone industrielle sud et la zone portuaire. Il est prévu de réaliser un accès spécifique portuaire, permettant à terme de différencier les flux de camions des véhicules légers, de façon à minimiser les nuisances et les risques.

Les autres voies en projet peuvent être considérées comme des voies de liaison entre les quartiers :

- voie de liaison entre la voie nord Routhouan et Paramé centre

- voie de liaison entre la voie nord Routhouan et Paramé centre
- voie de liaison entre la Croix-Désilles et Rothéneuf
- voie de desserte sud Rothéneuf dans le cadre de l'aménagement des secteurs sud de la presqu'île de Rothéneuf.

2.2- La loi sur l'eau du 3 janvier 1992

Les principes introduits par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992

- la reconnaissance de la valeur patrimoniale de l'eau qui implique une protection accrue de la ressource :
Article premier de la loi : « L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général ».

- le respect de l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides et de leur richesse spécifique.
- l'adéquation de toute opération ou projet dans le domaine de l'eau avec l'ensemble des éléments de la ressource, mais aussi l'accumulation des effets des activités humaines.
- l'implication plus grande de l'Etat et des collectivités territoriales dans la gestion de l'eau.
- la mise en place des SDAGE

1 - Le SDAGE et le SAGE de Rance Frémur Baie de Beausais

a- le SAGE de Rance Frémur Baie de Beausais

L'article 3 de la loi sur l'eau prévoit qu'un ou des schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux fixent pour chaque bassin ou groupement de bassins les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.

Le SDAGE du bassin Loire Bretagne a été approuvé le 26 juillet 1996.

Les articles 3 et 5 de la loi sur l'eau indiquent que les programmes et les décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les orientations du SDAGE. Les autres décisions administratives (les P.L.U. en font partie) doivent les prendre en compte.

Les orientations du SDAGE du bassin Loire Bretagne sont déclinées au niveau local dans le cadre du schéma d'aménagement et de

gestion des eaux de la Rance et du Frémur (SAGE Rance Frémur) approuvé par le comité local de l'Eau le 19 janvier 2004 et publié par un arrêté préfectoral en date du 5 avril 2004.

Le SAGE Rance Frémur définit 4 objectifs :

1. tendre vers le bon état physico-chimique des eaux superficielles en 2015,
2. tendre vers le bon état biologique des eaux superficielles en 2015,
3. tendre vers le bon état hydro-morphologique des eaux superficielles en 2015,
4. tendre vers le bon état chimique et quantitatif des eaux souterraines.

Par ailleurs, le SAGE définit des objectifs spécifiques pour son bassin versant :

1. assurer une alimentation en eau potable en quantité et en qualité, de manière transparente,
2. s'appuyer sur une approche territoriale pour la mise en œuvre du SAGE,
3. privilégier une approche par flux et une bonne communication des données pour garantir un suivi évaluation efficace.

b- l'inventaire des zones humides

La loi n°2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux a pris des dispositions relatives à la préservation, à la restauration et à la valorisation des zones humides.

La loi a inséré dans le code de l'environnement un article L.211-1-1 ainsi rédigé :

« Article L.211-1-1 – La préservation et la gestion durable des zones humides définies à l'article L.211-1 sont d'intérêt général. Les politiques nationales, régionales et locales d'aménagement des territoires ruraux et l'attribution des aides publiques tiennent compte des difficultés particulières de conservation, d'exploitation et de gestion durables des zones humides et de leur contribution aux politiques de préservation de la diversité biologique, du paysage, de gestion des ressources en eau et de prévention des inondations notamment par une agriculture, un pastoralisme, une sylviculture, une chasse, une pêche et un tourisme adaptés. A cet effet, l'Etat et ses établissements publics, les régions, les départements, les communes et leurs groupements veillent, chacun dans son domaine de compétence à la cohérence des diverses politiques publiques sur ces territoires. Pour l'application du X de l'article L.212-1, l'Etat veille à la prise en compte de cette cohérence dans les schémas d'aménagement et de gestion des eaux. »

La loi prévoit que, lorsqu'il l'estime nécessaire, **le préfet peut procéder à la délimitation de tout ou partie des zones humides en concertation avec les collectivités territoriales.**

Notamment, le préfet peut, à l'intérieur des zones humides définies à l'article L.211-1 du code de l'environnement :

« a) **Délimiter les zones dites « zones humides d'intérêt environnemental particulier »** dont le maintien ou la restauration présente un intérêt pour la gestion intégrée du bassin versant, ou une valeur touristique, écologique, paysagère ou cynégétique particulière. Ces zones peuvent englober les zones humides dites « zones stratégiques pour la gestion de l'eau » prévues à l'article L.212-5.

« b) **Etablir**, en concertation notamment avec les collectivités territoriales et leurs groupements, les représentants des propriétaires ou leurs groupements, les exploitants des terrains ou leurs représentants, les associations agréées de protection de la nature, les fédérations des associations agréées de pêche, les fédérations des chasseurs, les associations agréées de pêcheurs professionnels, réunis en comité de gestion de la zone humide, sous l'égide de la commission locale de l'eau *lorsqu'elle existe*, **un programme d'actions visant à restaurer, préserver, gérer et mettre en valeur de façon durable** les zones définies au a ;

« c) **Préciser** dans ce programme **les pratiques à promouvoir** ainsi que les moyens prévus pour favoriser leur généralisation, rendre obligatoires certaines de ces pratiques et préciser les modalités selon lesquelles ces pratiques peuvent, le cas échéant, bénéficier d'aides lorsqu'elles induisent des surcoûts ou des pertes de revenus. »

Le représentant de l'Etat peut également délimiter, en vue de leur préservation ou de leur restauration, **des zones humides dites « zones stratégiques pour la gestion de l'eau »**, situées à l'intérieur des zones humides définies à l'article L.211-1 et contribuant de manière significative à la protection de la ressource en eau potable ou à la réalisation des objectifs du schéma d'aménagement et de gestion des eaux en matière de bon état des eaux. Les modalités de délimitation de ces zones stratégiques sont définies par décret. »

Enfin, l'article L.123-1 du code de l'urbanisme stipule que « le P.L.U. doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (S.D.A.G.E.) en application de l'article L.212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec des objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (S.A.G.E.) en application de l'article L.212-3 du même code ».

(Le S.D.A.G.E. Loire-Bretagne a été approuvé le 26 juillet 1996 et le S.A.G.E. Rance-Frémur-Baie de Beausais a été approuvé le 5 avril 2004)

Un outil d'information

Compte tenu des évolutions législatives, le recensement des zones humides doit être considéré comme **un élément d'information**.

Il est inséré dans le P.L.U. une annexe relative aux zones humides (annexe VI-8-1 – pré inventaire des zones humides à l'échelle parcellaire).

La ville de Saint-Malo annexera dans son P.L.U. l'inventaire des zones humides une fois qu'il sera validé par la commission locale de l'eau et précise qu'en matière réglementaire de ces zones humides,

elle intégrera toutes les dispositions qui seraient ultérieurement définies au regard de l'article L 211-1 du Code de l'Environnement.

Les cours d'eau et les zones humides potentielles, à l'échelle parcellaire sont pris en compte et préservés dans le projet de P.L.U. En effet, les parcelles présumées concernées par une zone humide suite au passage hivernal sont classées :

- *en zone NP pour les talwegs, les cours d'eau et leur ripisylve*
- *en zone NLit pour les anses de Quelmer ou de Troctin*

Il n'y a pas de « sites potentiels zones humides » en zone U ou en zone 1AU. En revanche, il existe une présomption de zone humide très partielle pour les secteurs de développement urbains (zones 2AU) de la Bastille, de la Janais et du Pont Robert.

Ces zones 2AU feront l'objet d'une étude d'impact approfondie au moment de leur ouverture à l'urbanisation.

Notamment, l'ouverture à l'urbanisation de ces zones répondra à deux contraintes :

- la circulaire du 24 décembre 1999 demande à bien insérer les aménagements dans le milieu aquatique au prix de précautions explicites dans les actes d'autorisation, notamment le maintien des écoulements d'eau nécessaire au bon fonctionnement des zones humides
- le principe de compensation : la destruction éventuelle d'une zone humide doit correspondre à la création ou la restauration d'une autre zone.

c- l'inventaire des cours d'eau et plans d'eau

Le S.A.G.E. demande de réaliser un pré-inventaire des cours d'eau selon les critères suivants pour définir un cours d'eau (la nature d'un cours d'eau est définie par au moins trois réponses positives aux quatre critères qui suivent) :

- présence d'un écoulement indépendant des pluies (écoulement persistant après 8 jours de pluie inférieure à 10 mm)
- existence d'une berge différenciée (10 cm entre substrat et le sol)

- existence d'un substrat différencié du sol voisin (vase/sable/gravier)
- présence d'organismes inféodés aux milieux aquatiques.

Dans l'attente de la décision préfectorale approuvant cette cartographie, la police de l'eau continue d'exercer ses responsabilités conformément à la loi.

Ce pré- inventaire validé par le conseil municipal le 31 mars 2006 est inséré dans le dossier de P.L.U. en annexe VI-8-2.

2 - les plans de zone d'assainissement

L'article L.372-3 du code des communes fait désormais obligation aux communes de délimiter :

- les zones d'assainissement collectif,
- les zones relevant de l'assainissement non collectif
- les zones où il faut limiter l'imperméabilisation,
- les zones où des mesures doivent être prises pour le stockage et le traitement des eaux.

Ces zonages sont reportés dans les annexes sanitaires du P.L.U. (annexe n°6.5)

Par ailleurs, l'élaboration du P.L.U. a été l'occasion pour la ville de Saint-Malo de s'interroger sur la maîtrise des eaux pluviales et le cas échéant de leur traitement dans les zones susceptibles d'être ouvertes à l'urbanisation.

Le règlement du P.L.U. rappelle que les eaux pluviales seront évacuées selon des prescriptions particulières liées à la situation de l'habitation et/ou de l'ouvrage à construire (surface, imperméabilisation, zone inondable..) et des contraintes d'infrastructure.

Les prescriptions pourront être:

- une infiltration à la parcelle
- un écoulement superficiel
- le raccordement au fossé
- le raccordement au réseau pluvial art 22 de l'arrêté préfectoral du 22/12/94 (éventuellement après régulation et prétraitement selon les contraintes du réseau et du milieu).

Sont concernés par ce qui précède:

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

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

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

3 - La prise en compte des zones naturelles dans les P.L.U.

Toutes les des zones humides de la vallée du Routhouan sont classées en zone NP de façon à pérenniser leur protection par un zonage et une réglementation appropriés. De même, les talwegs de Clermont, des Mauriers et de Launay Créhen sont classés en zone NP.

La ville de Saint-Malo souhaite préserver ces écosystèmes. Les ripisylves des ruisseaux sont classés en espaces boisés classés afin de maîtriser les coupes ou abattages d'arbres.

Le rappel de ces prescriptions s'accompagnent en annexe du P.L.U. de fiches de calcul par bassin versant quantifiant :

- le volume du bassin qualité de 1^{er} flot (BQ1) à stocker pour l'ensemble du bassin versant concerné,
- le volume total des eaux pluviales à stocker, généré par les apports de la seule zone urbaine projetée,
- le volume d'eau à stocker dans la zone rurale pour réduire la taille des canalisations ou des fossés au sein de la zone à urbaniser

L'ensemble du réseau hydraulique est pris en compte dans le P.L.U. par la quantification du volume d'eau pluviale à stocker en amont des zones urbaines ou à urbaniser.

Ces données sont intégrées dans le schéma directeur pluvial de la ville de Saint-Malo, prévoyant des bassins de retenue essentiellement en périphérie urbaine et et en accompagnement des zones d'aménagement.

2.3- La loi relative à la protection et la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993

Le P.L.U. a fait l'objet d'une étude paysagère complète qui a notamment identifié :

- les grandes composantes du paysage,
- les entrées de ville et les infrastructures de transport,
- les espaces publics urbains majeurs,
- les espaces agricoles, littoraux ou naturels.

Une étude, diligentée par la ville de Saint-Malo, a porté spécifiquement sur les franges de l'agglomération. Cette étude a identifiée la composante paysagère de ces secteurs et les enjeux liés à sa préservation.

Cette étude complète les études antérieures réalisées préalablement à l'élaboration de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager.

Par ailleurs, une étude assurée par l'ADASEA a portée spécifiquement sur la dimension agricole des zones d'enjeux.

Le P.A.D.D. et le plan de zonage ont permis de dégager les principales orientations de protection envisagées :

- l'extension de la zone naturelle à vocation littorale (NLit),
- l'extension de la protection des sites naturels,
- le classement en espaces boisés classés des boisements significatifs,
- le repérage des éléments paysagers d'intérêt (haies) sur l'ensemble du territoire communal.

Ces protections renforcent les protections déjà élaborées dans le P.O.S. approuvé en 1991 et garantissent le respect des dispositions de la loi « paysage ».

2.4- La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999

Le paysage agricole de Saint-Malo est majoritairement occupé par des exploitations maraîchères. La commune est peu concernée par l'élevage.

Les dispositions de la loi d'orientation agricole liées à la réciprocité des marges de recul entre les exploitations et les zones urbaines ou à urbaniser ne s'appliquent pas directement sur la commune.

Elle est cependant mentionnée pour mémoire dans le règlement de la zone A.

2.5- La loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie du 30 décembre 1996

Le P.A.D.D préconise 4 orientations dans le cadre d'un développement harmonieux et maîtrisé :

- un développement urbain maîtrisé privilégiant le renouvellement urbain au détriment de l'étalement urbain,
- améliorer l'intermodalité et favoriser les transports en communs,
- Favoriser les circulations douces et les circulations piétonnes par la réalisation ou le confortement des itinéraires sur l'ensemble du territoire,

- la préservation des espaces naturels avec notamment le maintien d'une ceinture verte à la lisière de l'agglomération.

Le P.L.U. vise à favoriser les transports en communs, les transports alternatifs et à privilégier les équipements et les commerces de quartiers de façon à réduire l'usage à l'automobile.

Cette politique vise à réduire globalement la consommation d'énergie et à diminuer l'émission de gaz à effets de serre.

2.6- Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont annexées au dossier de P.L.U. (annexe 6.3).

V- L'ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

1- La ville paysage : les effets attendus

1.1- Des orientations issues du diagnostic

Les orientations du P.A.D.D sont les suivantes :

- pérenniser l'image d'un territoire riche de son histoire et de ses paysages :
 - mettre en valeur l'héritage architectural et préserver l'esprit des lieux,
 - préserver les paysages et l'environnement :
- assurer la pérennité et le développement de l'activité agricole.

Le diagnostic a mis en évidence un territoire bénéficiant de nombreux atouts :

- une situation géographique à la rencontre de l'estuaire de la Rance et de la Manche.
- une histoire, un patrimoine et des traditions riches,
- une frange littorale très variée et un arrière pays favorable au tourisme vert.

Par ailleurs, le diagnostic a mis en évidence une ville bénéficiant de nombreux atouts paysagers, patrimoniaux et identitaires, menacés par les formes actuelles du développement urbain :

- une grande variété de tissus urbains et de types d'habitat, offrant une vraie liberté de choix aux habitants,
- une ville dont l'identité architecturale, la cohérence et la lisibilité sont de grande qualité : très recherchée, elle fait l'objet d'une forte pression qui engendre des mutations susceptibles d'altérer la qualité, l'identité et éventuellement la diversité de ses différents tissus,
- des ensembles de constructions de qualité, qui participent à l'identité et à la valeur patrimoniale de l'agglomération : patrimoine de la cité intra muros, grandes propriétés à l'instar des malouinières et des villas balnéaires, etc.
- un patrimoine naturel (littoral, bords de Rance, campagne rurale à préserver des extensions urbaines,
- une trame verte urbaine importante participant à des continuités végétales au sein de la ville et à des cheminements entre ville et campagne,
- une présence du port au cœur de la ville, dont l'interface avec la ville doit être traitée,

1.2- Les effets attendus des orientations du P.A.D.D.

Les orientations générales du P.A.D.D et les orientations d'aménagement pour les secteurs d'enjeux devraient développer l'attractivité et le dynamisme de l'agglomération ainsi que le confort des citoyens, grâce à :

- un cadre de vie, un patrimoine existant, tant naturel que bâti, préservés mais également valorisés, reconquis,
- un maintien de la diversité et de l'identité des territoires, permettant à chacun, quelle que soit sa situation sociale, économique et familiale, son âge et son autonomie, de trouver un habitat et un environnement répondant à ses aspirations,
- une meilleure intégration du patrimoine naturel à l'urbanisation participant au lien social,
- une préservation de cœurs d'îlots, d'arbres et de jardins de qualité, qui participent à l'équilibre de la structure urbaine
- une réponse accrue aux besoins en espaces verts publics.

Le P.L.U. s'appuie sur les protections existantes (monuments historiques, sites inscrits, Z.P.P.A.U.P...) et sur le recensement du patrimoine d'intérêt local en application du 7^oalinéa de l'article L.123-7 du code de l'urbanisme.

Outre la préservation du patrimoine et du tissu urbain, le P.L.U. a pour orientation de poursuivre les efforts de paysagement de l'espace urbain en créant une ceinture verte à l'interface entre la ville et la campagne, en poursuivant la politique de la création d'une trame verte au sein du tissu urbain et en créant des corridors verts entre les quartiers et la campagne.

Cette politique de valorisation du cadre de vie s'inscrit dans une politique de développement durable visant à créer un environnement favorable à l'épanouissement de chacun.

ORIENTATIONS DU P.A.D.D	EFFETS ATTENDUS	IMPACTS POSITIFS	IMPACTS NEGATIFS	DISPOSITION DU PLU AUTRES LEGISLATIONS
Un développement maîtrisé de l'agglomération malouine	<p>Maîtrise de l'étalement urbain</p> <p>Mise en place d'une dynamique de renouvellement urbain au détriment d'un urbanisme de conquête</p>	<p>Valorisations foncières et patrimoniales des terrains délaissés par l'activité à l'instar du quartier Gare-République</p> <p>Recomposition de la ville et amélioration de sa lisibilité et de sa qualité urbaine</p> <p>Limitation de l'urbanisation dans les espaces naturels</p> <p>Répondre aux besoins quantitatifs et qualitatifs de logements</p> <p>Maîtrise des coûts de l'étalement urbain et de la construction</p>	La renouvellement urbain peut engendrer des risques de rupture d'échelle avec les quartiers riverains	<p>Servitudes au titre de l'article L.123-2-a permettant de geler des secteurs dans l'attente d'une réflexion approfondie</p> <p>Promotion d'une densité urbaine le long de certains axes de circulation et à proximité des centres urbains</p> <p>Zonages spécifiques permettant de constituer des lisières urbanisées</p> <p>Organiser les limites des zones naturelles et agricoles par la mise en place d'orientations d'aménagement</p>

ORIENTATIONS DU P.A.D.D	EFFETS ATTENDUS	IMPACTS POSITIFS	IMPACTS NEGATIFS	DISPOSITION DU PLU AUTRES LEGISLATIONS
Mettre en valeur l'héritage architectural et préserver l'esprit des lieux	<p>Préservation de la qualité patrimoniale du territoire dans toute sa diversité</p> <p>Préservation du patrimoine naturel, notamment le littoral, les sites naturels ruraux et les espaces agricoles</p>	<p>Contribution à l'attractivité résidentielle des quartiers centraux</p> <p>Création d'une coupure verte et de ruptures d'urbanisation entre les quartiers</p> <p>Préservation des atouts naturels et patrimoniaux de la ville de Saint-Malo</p> <p>Rayonnement culturel de l'agglomération</p> <p>Valorisation du paysage urbain</p>	<p>Limitation des possibilités de renouvellement urbain de ces quartiers</p> <p>Des contraintes fortes pour la dynamique de renouvellement de la cité et pour le développement des activités économiques, notamment l'activité agricole en bord de mer</p>	<p>S'appuyer sur les protections existantes notamment les protections résultant du classement ou de l'inscription au titre des monuments historiques et les périmètres de Z.P.P.A.U.P.</p> <p>Zonage strict de protection des espaces naturels littoraux, ruraux et agricoles</p> <p>Valorisation des caractéristiques architecturales des différents tissus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L.123-1-7° pour le patrimoine balnéaire et d'intérêt local - classement des îlots remarquables

ORIENTATIONS DU P.A.D.D	EFFETS ATTENDUS	IMPACTS POSITIFS	IMPACTS NEGATIFS	DISPOSITION DU PLU AUTRES LEGISLATIONS
Paysager l'espace urbain	Construction d'un maillage d'espaces publics et d'une trame verte entre ville et campagne	<p>Valoriser les caractéristiques architecturales des différents tissus : centres urbains, tissus pavillonnaires</p> <p>Favoriser la vie de quartier</p> <p>Amélioration de la diversité démographique et sociale</p> <p>Accès amélioré pour les personnes à mobilité réduite (personnes âgées...)</p>	<p>Pérennisation d'un tissu peu dense, notamment dans les quartiers pavillonnaires anciens</p> <p>Effet de report de certaines nuisances (circulation)</p>	Renforcer les dispositions d'amélioration de la qualité concernant l'aspect extérieur des constructions (Art.11), notamment pour les éléments du patrimoine recensés dans le P.L.U.

2- La ville mobile : les effets attendus

2.1- Les orientations retenues pour une mobilité maîtrisée

Les orientations du P.A.D.D sont les suivantes :

- favoriser une politique de déplacements pour tous les modes : innovante, durable et équitable :
 - améliorer l'intermodalité et favoriser les transports en commun, notamment par la mise en service du nouveau pôle intermodal au sein du nouveau quartier Gare-République,
- organiser et compléter le réseau de voirie existant, en améliorant les liaisons intercommunales et en désenclavant les quartiers
 - mettre en œuvre en priorité la pénétrante sud,
 - transformer la RD 301 en boulevard urbain,
 - poursuivre la réalisation de l'axe Moka-Marville-Talards pour gommer la rupture urbaine créée par le faisceau ferroviaire et le port,
 - créer des liaisons interquartiers, notamment dans le cadre de l'aménagement de l'avenue du Général de Gaulle,
- répondre aux besoins spécifiques du transport de marchandises :
 - créer une desserte dédiée à l'accès aux infrastructures portuaires et aux marchandises,
 - faciliter le ferroutage,
- répondre au problème du stationnement,
- apporter une réponse globale et cohérente pour les circulations douces :
 - poursuivre la politique en faveur des piétons, notamment en créant des liaisons « inter quartiers » et

en élargissant la place du piéton au sein de l'espace public,

- poursuivre les efforts en faveur des cyclistes
- élargir l'accessibilité des espaces publics en faveur des personnes à mobilité réduite.

Le diagnostic a mis en évidence une agglomération où la place importante de l'automobile crée des nuisances et des dysfonctionnements importants :

- un fonctionnement urbain basé sur l'utilisation massive de la voiture et qui engendre des nuisances, notamment sur les principaux axes de déplacement : bruit, pollution de l'air, accidents), stationnement anarchique et envahissant, incitation à une consommation excessive et extensive de l'espace
- une érosion progressive de la part des transports collectifs dont l'offre est en cours de redéfinition
- un usage insuffisant des modes de déplacement doux : niveau relativement bas de la pratique piétonne, usage des deux-roues peu développé avec toutefois un renforcement des usages sur certains itinéraires
- une structuration du réseau de voirie qui s'appuie essentiellement sur la rocade
- des places de stationnement en nombre insuffisant, notamment aux abords de la cité intra muros en période d'affluence
- la nécessité de développer l'accessibilité des transports publics et des trottoirs aux personnes handicapées notamment pour faire face au vieillissement de la population.

2.2- les effets attendus de ces orientations du P.A.D.D.

Les orientations du P.A.D.D. et leur déclinaison dans les secteurs d'enjeux, notamment le volet déplacement des orientations d'aménagement, devraient permettre une maîtrise de l'usage de la voiture en ville et ainsi contribuer à l'attractivité de l'agglomération par un meilleur partage de l'espace public et une offre renforcée de transport intermodale.

Le P.L.U. s'appuie sur une politique de renouvellement urbain et d'expansion maîtrisée de la tâche urbaine, de façon à maîtriser les besoins en déplacement.

En parallèle, le projet urbain vise à créer une nouvelle voie d'accès depuis le sud de l'agglomération de façon à permettre une requalification de la « rocade » pour la transformer en boulevard urbain accessible à tous les modes de transports et à diriger les transports de marchandises sur un circuit en dehors des quartiers d'habitat.

La reconquête de l'avenue de Général de Gaulle se veut le symbole d'une nouvelle politique de partage de l'espace public. Cet objectif sur le long terme doit être présent dans l'ensemble des projets à venir.

Autre orientation forte du projet urbain : la création d'un réseau de transport en commun en site propre (T.C.S.P.) entre le parking relais Paul Féval et la cité intra muros permettant de fédérer autour d'une démarche cohérente l'ensemble des projets le long de son tracé :

- l'élargissement du parking relais,
- la création du pôle intermodal autour de la nouvelle gare SNCF,
- le renouvellement urbain des quartiers Gare-République et Rocabey,

- la création d'un parking souterrain de proximité sous l'esplanade Saint-Vincent, aux abords de l'intra muros,
- la réglementation du stationnement aux abords de la cité intra muros...

Les effets attendus sont :

- une modération du trafic automobile pour une amélioration de la vie urbaine riveraine, avec notamment une reconquête des grands axes aujourd'hui saturés par l'automobile
- une meilleure organisation du réseau de voirie existant, avec la création de nouvelles voies de liaison permettant l'amélioration des liaisons inter et un meilleur partage entre les modes de transport
- une ville accessible aux personnes handicapées dans un contexte de vieillissement de la population
- une amélioration de la rationalité des circuits de marchandises pour une plus grande efficacité économique et une meilleure qualité de vie pour les habitants
- une réorganisation et une extension du réseau de transports en commun et les futurs pôles d'échange
- une adaptation de la réglementation en matière d'offre en places de stationnement dans les opérations d'aménagement
- une gestion du stationnement et de l'offre publique qui contribue à réduire l'emprise de la voiture en ville tout en garantissant les dynamiques économiques et commerciales :
 - la limitation des déplacements domicile/travail
 - le report du stationnement sur des parkings relais avec une prise en charge des automobilistes par un réseau de transport en commun performant pour le reste du parcours.

ORIENTATIONS DU P.A.D.D	EFFETS ATTENDUS	IMPACTS POSITIFS	IMPACTS NEGATIFS	DISPOSITION DU PLU AUTRES LEGISLATIONS
Améliorer l'intermodalité et favoriser les transports en commun	<p>Une ville plus accessible et mieux partagée</p> <p>Maîtrise de la mobilité dans les déplacements domicile/travail</p>	<p>Améliorer l'accessibilité aux territoires et favoriser une pratique de proximité</p> <p>Renforcer et dynamiser les réseaux de transports collectifs</p> <p>Maîtrise de la mobilité et réduction de l'étalement urbain par une pénalisation de l'usage automobile</p> <p>Réduction des déplacements domicile-travail en véhicules personnels</p> <p>Une trame viaire comme support de la ville de demain</p>	<p>Augmentation de l'offre de voirie et risque d'augmentation des déplacements</p> <p>Réservation de certaines emprises entraînant un gel foncier</p>	<p>Orientations d'aménagement en faveur de nouveaux projets d'infrastructures</p> <p>Un projet de T.C.S.P. entre des parkings relais étendus, le pôle intermodal et la ville intra muros</p> <p>Emplacements réservés de voirie</p>

ORIENTATIONS DU P.A.D.D	EFFETS ATTENDUS	IMPACTS POSITIFS	IMPACTS NEGATIFS	DISPOSITION DU PLU AUTRES LEGISLATIONS
Favoriser les modes de transport alternatifs :	Favoriser les modes de déplacements doux	<p>Réduction du nombre de véhicules en ville</p> <p>Contribution à une amélioration de la qualité de l'air et à une réduction de l'insécurité urbaine</p>	Augmentation du nombre d'accidents deux-roues	<p>E.R. de voirie pour les modes doux</p> <p>Prise en compte des besoins dans les travaux d'aménagement ou de création de voirie</p> <p>Prise en compte du PDU, lorsqu'il sera approuvé</p>
Répondre au problème du stationnement	Gestion durable à long terme du stationnement	<p>Favoriser de nouvelles pratiques grâce aux parkings relais</p> <p>Prendre en compte les besoins des grands équipements : hôpital, parc de la Briantais, centres commerciaux, etc.</p>	<p>La réponse au problème du stationnement peut favoriser l'usage de la voiture.</p> <p>Cette politique doit s'accompagner de mesures en faveur du stationnement résidentiel, de manière à encourager les modes de transports alternatifs dans les déplacements</p>	<p>Normes de stationnement adaptées à la réalité des tailles de logement et des secteurs géographiques (prenant notamment en compte le niveau de desserte en transports collectifs)</p> <p>Emplacements réservés pour la réalisation de parkings relais</p>

ORIENTATIONS DU P.A.D.D	EFFETS ATTENDUS	IMPACTS POSITIFS	IMPACTS NEGATIFS	DISPOSITION DU PLU AUTRES LEGISLATIONS
Favoriser le transport de marchandises et la desserte portuaire	<p>Une desserte dédiée pour les infrastructures portuaires et les marchandises</p> <p>Un projet à long terme de nouvelle desserte sud pour une meilleure accessibilité du port et des zones d'activités</p>	<p>Renforcer les atouts dans le domaine logistique de Saint-Malo et de son port</p> <p>Minimiser les nuisances résultant du transport de marchandise et pérenniser l'attractivité du complexe industrialo-portuaire</p> <p>Création d'une zone logistique sur le site de la Boudeville, à la rencontre de la pénétrante sud et du faisceau ferroviaire</p>	<p>La situation du port génère des nuisances pour l'environnement urbain que le P.L.U. tente de minimiser par un travail de réhabilitation des franges portuaires.</p>	<p>Des orientations d'aménagement en faveur de nouvelles voies de transport et pour l'aménagement des franges portuaires</p> <p>Des emplacements réservés et des servitudes de rendre possible ces projets dans l'avenir</p>

3- La ville active : les effets attendus

3.1- Les orientations retenues pour une ville active

La ville active traduit 2 ambitions pour le projet urbain :

- d'une part, répondre aux besoins en terme d'activités économiques, d'équipements de centralité et d'équipements de quartier,
- d'autre part, assurer une mixité fonctionnelle, ce qui permet de revitaliser les quartiers en créant de véritables lieux de vie et de diminuer les déplacements en recherchant des unités de lieu.

Cette orientation thématique est déclinée suivant 3 angles :

- les activités économiques : priorité à l'emploi, à l'attractivité et au dynamisme :
 - favoriser le développement du port et son intégration dans son environnement urbain,
 - maintenir les capacités d'implantations économiques à Saint-Malo,
 - anticiper et favoriser la mutation des secteurs qui ne correspondent plus aux besoins des acteurs économiques,
 - conforter l'offre commerciale en consolidant l'offre au niveau de la zone de chalandise de Saint-Malo et en répondant aux besoins d'un tissu commercial de proximité,
 - encourager le développement et l'enracinement de la recherche et des technologies innovantes, notamment dans les secteurs de la valorisation des ressources de la mer, dans les nouvelles technologies et dans la logistique.

- poursuivre une politique d'investissements pour doter la ville d'équipements confortant son statut de centralité au sein de son territoire et conforter l'image d'une ville culturelle et sportive,
- poursuivre la politique en faveur des quartiers en créant ou en rénovant des équipements de proximité.

Le diagnostic a mis en évidence une agglomération dont l'armature économique présente un fort potentiel mais dont le dynamisme doit être conforté :

- une agglomération dont certaines filières économiques possèdent une image porteuse :
 - un port industriel dont le potentiel important dépend de l'amélioration de sa relation avec son hinterland,
 - des potentiels dans le domaine de la construction, de la réparation et la valorisation navales,
 - des atouts dans le domaine de la logistique avec une situation de carrefour entre la Bretagne et les îles britanniques
 - des implantations récentes d'activités à bon potentiel de développement : valorisation des produits issus de la mer, nouvelles technologies, etc.
- une agglomération susceptible de conforter son dynamisme économique par l'optimisation de l'environnement des entreprises, notamment par le tissu universitaire, d'enseignement supérieur, de formation, de qualification et de recherche
- un bon niveau de formation et de compétence de la main d'œuvre, un appareil de formation de grande valeur, mais

un enseignement supérieur encore fragile dont l'image de pôle d'excellence n'est pas acquise (implantation et autonomie récentes du pôle universitaire, insertion dans le tissu local restant à favoriser...),

- un patrimoine de grande renommée et des événements culturels et sportifs présents sur les plans national et européen,

- une agglomération qui comporte des handicaps fonctionnels : difficultés de circulation, complexité de certains circuits logistiques, insuffisant niveau de services aux entreprises
- des difficultés pour les commerces de proximité et de l'artisanat dans les quartiers au bénéfice de localisations périphériques.

3.2- les effets attendus de ces orientations du P.A.D.D.

Les orientations du P.A.D.D. devraient permettre un développement équilibré de l'activité économique dans l'agglomération :

- une amélioration de la synergie entre les filières de production et la recherche, notamment avec la création d'une technopole sur le site de Blanche Roche, en liaison avec la technopole de Rennes-Atalante,
- optimiser l'environnement des entreprises, notamment par le tissu universitaire, d'enseignement supérieur, de formation, de qualification et de recherche
- soutenir le dynamisme des entreprises du bassin d'emplois de Saint-Malo et favoriser l'accueil de nouvelles entreprises, notamment

- par une amélioration de l'accessibilité de Saint-Malo avec la mise en œuvre du TGV,
- par la poursuite de la politique de création de sites actifs bénéficiant d'une bonne qualité paysagère et architecturale, d'une bonne desserte en infrastructures de transport et en réseaux de télécommunication, et d'un réseau de services aux entreprises
- une adaptation de l'offre commerciale aux besoins émergents ainsi qu'une limitation des déplacements en voiture vers les centres commerciaux

ORIENTATIONS DU P.A.D.D	EFFETS ATTENDUS	IMPACTS POSITIFS	IMPACTS NEGATIFS	DISPOSITION DU PLU AUTRES LEGISLATIONS
Soutenir la dynamique de l'économie et l'attractivité de l'agglomération malouine	<p>Favoriser l'implantation d'activités diversifiées</p> <p>Préservation des capacités d'accueil des emprises portuaires</p> <p>Lisibilité de l'offre économique sur l'agglomération</p> <p>Développement de nouveaux domaines d'activités, notamment dans le domaine de la valorisation des produits de la mer et des nouvelles technologies</p> <p>Favoriser l'implantation d'activités diversifiées</p>	<p>Création d'emplois</p> <p>Conservation des activités pourvoyeuses d'emplois</p>	<p>Développement possible de nuisances et de pollutions</p>	<p>Ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs à vocation économique</p> <p>Secteurs de renouvellement dans les secteurs centraux moins adaptés à l'activité industrielle</p> <p>Emplacements réservés voirie pour un maillage urbain</p> <p>Zonages mixtes et souples pour une mixité fonctionnelle des secteurs urbains</p> <p>Planification des ouvertures dans le temps, soumise à l'approbation préalable d'un schéma d'aménagement d'ensemble</p>

ORIENTATIONS DU P.A.D.D	EFFETS ATTENDUS	IMPACTS POSITIFS	IMPACTS NEGATIFS	DISPOSITION DU PLU AUTRES LEGISLATIONS
Accroître le niveau des services de l'agglomération : services publics, services aux entreprises, services de haute technologie, services commerciaux et artisanaux	Rendre possible le développement et l'accueil de nouveaux équipements de centralité sur des sites urbains adaptés et à proximité des sites denses	Affirmer l'attractivité de certaines fonctions d'agglomération Maîtrise des déplacements générés	Compatibilité entre le développement de ces équipements et les quartiers résidentiels environnants	Zonages spécifiques aux grands équipements Zonages et règlements adaptés
Optimiser l'environnement des entreprises, notamment par le tissu universitaire, d'enseignement supérieur, de formation, de qualification et de recherche	Promouvoir des domaines de compétence	Création de synergie entre équipements (économie de services, mutualisation des besoins) Création d'une technopole intercommunale sur le site de Blanche Roche		
Promouvoir l'intégration du commerce et de l'artisanat dans les centres et les quartiers	Favoriser l'implantation de petits commerces	Développement de l'emploi Renforcement de la ville de proximité Maîtrise des déplacements Amélioration des services rendus à la population	Augmentation des risques de nuisance dans des secteurs résidentiels	Simplification des dispositifs de réalisation de places de stationnement en fonction des tailles des commerces Zonages mixtes, souples, évolutifs et compatibles avec le caractère des secteurs

4- La ville résidentielle : les effets attendus

4.1- Les orientations retenues pour une ville pour tous

La ville résidentielle traduit l'ambition de répondre aux besoins en logements pour les prochaines années.

La réponse apportée à cet enjeu majeur doit être plurielle. Le projet d'aménagement et de développement durable y répond suivant 3 axes :

- une mixité et une diversité de l'habitat,
- la structure paysagère comme lien social,
- maintenir un équilibre entre le renouvellement urbain et une expansion maîtrisée.

Les orientations du P.A.D.D. sont les suivantes :

- répondre aux besoins en logements en favorisant le renouvellement urbain et en créant des zones à urbaniser susceptibles de répondre aux besoins
- poursuivre le développement d'une trame d'espaces publics et une structure paysagère pour créer du lien social dans les quartiers
- développer les habitats spécifiques pour répondre aux besoins de chacun dans le parcours résidentiel :
 - favoriser les programmes d'habitat en accession sociale,
 - poursuivre les investissements pour le développement de l'hébergement pour les personnes âgées,
 - poursuivre la politique de développement du logement en faveur des jeunes et des étudiants,
 - favoriser l'accès des logements aménagés pour les personnes handicapées,
 - maintenir la capacité d'accueil des gens du voyage.

Le diagnostic a mis en évidence une évansion des jeunes ménages à l'extérieur de l'agglomération, du fait d'une hausse de la pression foncière sur la ville centre. Cet éclatement de la structure urbaine au-delà des limites de la ville centre est caractérisé par :

- un fonctionnement urbain basé sur l'utilisation massive de la voiture, une surconsommation des sols disproportionnée dans les communes périphériques par rapport à l'accroissement démographique, favorisée par l'organisation des déplacements
- des centralités réelles mais éclatées pour la ville de Saint-Malo avec des ruptures géographiques faisant obstacle à la fluidité des échanges internes à l'agglomération,
- un accroissement constant des coûts publics d'investissement et de fonctionnement,
- une tendance à la spécialisation fonctionnelle et sociale des quartiers au fur et à mesure de leur mutation, et au développement d'importantes zones monofonctionnelles créant des coupures dans le tissu urbain
- de fragiles équilibres du commerce et de l'artisanat dans les quartiers résidentiels périphériques,
- une grande variété de tissus urbains et de types d'habitat, mais une offre en logements déséquilibrés, laissant des besoins qualitatifs et quantitatifs insatisfaits, dans le contexte d'un marché du logement tendu, où la hausse des prix immobiliers et fonciers accentue la ségrégation sociale de la ville.

4.2- Les effets attendus de ces orientations

Ces orientations devraient permettre une organisation de la vie en ville plus fonctionnelle et plus équitable, répondant ainsi à l'aspiration des citoyens à un accès plus facile et plus proche à ce qui compose la cité (habitat, services, commerces, équipements collectifs) :

- un développement spatial cohérent de la commune avec ses espaces limitrophes, en cohérence avec le futur P.L.H. piloté par la communauté d'agglomération,
- un développement périphérique maîtrisé au sein d'une trame verte, et un zonage pénalisant le mitage du territoire, source de coûts publics différés et élevés,
- une urbanisation cohérente et structurée dans les secteurs de renouvellement urbain, et dans les secteurs de développement, cadrée par des orientations d'aménagement annexées au P.L.U.
- une organisation de la vie des citoyens autour des centres urbains et des quartiers privilégiant la proximité et limitant

l'éclatement de la ville. Cette organisation recherche une meilleure intégration des populations grâce à une ville qui facilite les échanges et la mixité

- la reconquête des espaces vacants ou en déshérence au sein de la ville
- la préservation et la valorisation des espaces naturels dans l'agglomération
- des conditions améliorées pour une plus grande diversité démographique et sociale :
 - un potentiel foncier suffisant pour contribuer à la détente des marchés foncier et immobilier,
 - le développement à proximité des services et équipements d'une offre d'habitat répondant à toutes les catégories de besoins, notamment ceux des personnes vieillissantes et handicapées, des jeunes actifs et des familles, des étudiants...

ORIENTATIONS DU P.A.D.D	EFFETS ATTENDUS	IMPACTS POSITIFS	IMPACTS NEGATIFS	DISPOSITION DU PLU AUTRES LEGISLATIONS
Promouvoir une mixité et une diversité de l'habitat	<p>Répondre aux besoins en logements pour les prochaines années : des besoins estimés à 400 logements par an</p> <p>Répondre à un besoin d'une mixité des types et des formes de logements pour répondre aux besoins de chacun au cours du parcours résidentiel</p> <p>Réinvestissement des quartiers délaissés</p> <p>Le maintien du lien social pour toutes les catégories de population sur l'ensemble du territoire</p>	<p>Détente des marchés immobiliers</p> <p>Diversification de la population par la nature des logements proposés</p> <p>Valoriser des caractéristiques architecturales des différents tissus, centre ancien, etc.</p> <p>Facilitation de l'intégration urbaine de projets de logements aidés sur l'ensemble du territoire</p> <p>Répondre aux besoins qualitatifs et quantitatifs de logement et produire une offre diversifiée</p> <p>Diversification de l'habitat</p> <p>Amélioration de la diversité démographique et sociale des quartiers</p>		<p>Maîtrise la programmation lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU</p> <p>Règlement alternatif en matière de stationnement afin de favoriser le parc social</p>

ORIENTATIONS DU P.A.D.D	EFFETS ATTENDUS	IMPACTS POSITIFS	IMPACTS NEGATIFS	DISPOSITION DU PLU AUTRES LEGISLATIONS
Maintenir une grande qualité de vie	<p>Construction d'un maillage d'espaces publics</p> <p>Préservation de la qualité patrimoniale de certains quartiers</p> <p>Favoriser l'implantation de petits commerces</p>	<p>Favoriser la vie de quartier</p> <p>Recomposition de la ville et amélioration de sa lisibilité et de sa qualité urbaine</p> <p>Contribution à l'attractivité résidentielle du centre de l'agglomération</p> <p>Animer les quartiers</p> <p>Favoriser les pratiques de proximité (réduire les déplacements)</p>	<p>Augmentation ponctuelle des risques de nuisances liées à l'activité artisanale dans des secteurs résidentiels</p> <p>Augmenter les risques de nuisance dans des secteurs également résidentiels</p>	<p>Valorisation des caractéristiques architecturales des différents tissus en application de l'article L.23-1-7°</p> <p>Zonages mixtes, souples, évolutifs et compatibles avec le caractère des secteurs</p>
Une politique en faveur du renouvellement urbain au détriment de l'étalement urbain	Favoriser une forme urbaine cohérente et de qualité	<p>Renforcer l'attractivité résidentielle des quartiers</p> <p>Préservation des espaces naturels</p> <p>Réduction de la pollution</p> <p>Valorisation foncière</p>	<p>Risque d'augmentation des prix du foncier</p> <p>Limitation des possibilités de renouvellement urbain de ces quartiers et du renouvellement de la population</p>	<p>Servitude pour des secteurs d'enjeux en cours de mutation (art. L.123-2-a)</p> <p>Classement en zone AU de certains secteurs de renouvellement</p>

5- La ville durable les effets attendus

5.1- Les orientations retenues pour une ville durable

La ville de Saint-Malo a pour ambition de promouvoir et mettre en œuvre le développement durable au travers de son plan local d'urbanisme.

Cet objectif répond à deux engagements forts :

- la mise en œuvre d'un cadre de vie de qualité pour tous,
- la promotion du développement durable dans les projets d'aménagement et d'habitat.

Les orientations du P.A.D.D. sont les suivantes :

- préserver et gérer les ressources naturelles
 - une gestion écologique du rythme de l'eau,
 - un air propre et une pollution minimisée,
 - la lutte contre le bruit,
 - une politique durable de gestion des déchets,
 - une gestion économe de l'énergie,
- prévenir le risque naturel, notamment le risque d'inondations
- prévenir les risques industriels et humains

Le P.A.D.D. conclue par un engagement de la municipalité dans le développement durable :

- un travail de pédagogie et d'information
- une promotion de la démarche environnementale pour les projets d'aménagement et les projets d'habitat,
- la mise en place d'une culture de référence

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement ont mis en évidence une agglomération dont le patrimoine naturel et les ressources doivent être valorisés et préservés, caractérisée par :

- l'ampleur et la diversité du patrimoine naturel (littoral, boisements, zones humides, espaces agricoles et naturels) mais menacé par les extensions urbaines et la déprise de l'agriculture
- une trame verte urbaine importante qui reste à valoriser et à prolonger dans les futures quartiers
- des ensembles de continuités paysagères qui participent à l'identité de l'agglomération et permettent une articulation graduelle entre les territoires habités et les espaces naturels et agricoles qui les ceignent
- des espaces agricoles malmenés aux franges de l'agglomération, soumise à la pression de l'urbanisation et à la déprise,
- une eau très présente dans le paysage urbain, une ressource à économiser et préserver
- des risques d'inondations, essentiellement par les crues d'orages,
- un milieu biologique qui comprend des espèces rares à préserver : pointe de la Varde, presqu'île de Quelmer
- des secteurs à risques industriels qui concernent surtout les transports de marchandises vers ou à partir du port,
- une gestion des déchets à améliorer par un travail de communication

5.2- Les effets attendus

Ces orientations devraient développer l'attractivité de l'agglomération et le confort des citoyens, tout en préservant le cadre de vie et les ressources naturelles assurant ainsi :

- une croissance urbaine limitée, délimitée par une trame verte, appuyée sur une trame de grands parcs paysagers, qui permet une articulation graduelle entre les territoires habités et les espaces naturels et agricoles qui les ceinturent,
- une utilisation économe des ressources, garantissant leur préservation et leur régénération : préservation à long terme de la qualité de l'environnement urbain (espaces naturels, environnement sonore), de l'existence et de la qualité des ressources naturelles (l'eau, l'air),
- une préservation des terroirs agricoles,
- une préservation de la santé publique et de la sécurité des personnes et des biens,
- une protection des zones humides et des espèces rares de la flore et de la faune,
- une gestion des déchets plus efficace, plus écologique et mieux intégrée au fonctionnement urbain,
- des zones d'habitat protégées des risques industriels,
- l'encouragement pour le développement de constructions à haute qualité environnementale, afin d'économiser les ressources naturelles et les charges pesant sur les ménages et les collectivités.

ORIENTATIONS DU P.A.D.D	EFFETS ATTENDUS	IMPACTS POSITIFS	IMPACTS NEGATIFS	DISPOSITION DU PLU AUTRES LEGISLATIONS
Préserver et gérer les ressources naturelles	Conservation et création d'espaces de respiration	Contribution à une meilleure qualité paysagère Ouverture des espaces publics aux circulations douces Maintien de l'espace agricole et son potentiel de développement Préservation de la diversité faunistique et floristique (Natura 2000)	Limitation des possibilités d'urbanisation Limitation de l'exercice agricole sur certains secteurs naturels Limitation des droits privés d'utilisation du sol	Identification d'espaces boisés classés – Article 13 : limitation de l'imperméabilisation d'espaces bâtis ou non bâtis Gel et sanctuarisation des grands espaces naturels par des zonages adaptés et plus contraignants

ORIENTATIONS DU P.A.D.D	EFFETS ATTENDUS	IMPACTS POSITIFS	IMPACTS NEGATIFS	DISPOSITION DU PLU AUTRES LEGISLATIONS
<p>Prévenir les risques naturels, notamment le risque d'inondations</p> <p>Prévenir les risques industriels et humains</p>	<p>Diminution générale des risques</p>	<p>Préservation des champs d'expansion des crues</p> <p>Itinéraire différencié pour les marchandises</p>	<p>Limitation des disponibilités foncières</p>	<p>Création de bassins d'écrêtement d'orage sur tous les bassins versants</p> <p>Actualisation des servitudes d'utilité publique</p> <p>Mise en place de règles relatives à la gestion des eaux pluviales</p>
<p>Promouvoir la préservation de l'environnement et la biodiversité</p>	<p>Conforter le végétal et la nature dans l'agglomération</p>	<p>Garantie d'une diversité écologique et paysagère au territoire</p>	<p>Renchérissement des coûts d'entretien pour la collectivité</p>	<p>Identification de grands secteurs naturels en projet et mise en place de zonages adaptés à la protection ou à la valorisation des sites</p> <p>Identification d'espaces boisés classés (L.123-1-17)</p>