

PLU

**RÉVISION GÉNÉRALE DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**

PADD

**LIVRET D'INTRODUCTION
AU PROJET D'AMÉNAGEMENT
ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**



PLU

ÉDITO



© Gérard Cazade

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est un document fondateur qui traduit la vision politique qu'une municipalité veut se donner pour aménager la ville de demain. C'est de ce document que découle le Plan Local

d'Urbanisme que nous finalisons actuellement et que nous serons en mesure de soumettre à la concertation d'ici à la prochaine rentrée. Ce Projet d'Aménagement et de Développement Durables, nous avons voulu qu'il réponde pleinement aux attentes que vous nous avez exprimées lors des élections municipales de 2020.

Notre choix a été de placer au premier rang des priorités de ce projet, l'environnement, la transition écologique et énergétique et la biodiversité. Nous avons compris vos attentes dans ces domaines et l'impérative nécessité qui est la nôtre de réaliser des projets d'aménagement et de construction respectueux de la nature, respectueux de votre cadre de vie et du Saint-Malo que nous aimons tous. Certes, ce choix est exigeant, contraignant aussi pour le développement de notre ville mais il nous engage pour notre avenir, pour celui de nos enfants et de nos petits-enfants.

Déjà, depuis 2020, nous avons pris un certain nombre de décisions nous permettant d'avancer dans ce sens : le plan de végétalisation

et de biodiversité, conformément à nos engagements, la charte pour la construction et l'aménagement durables signée par tous les promoteurs, ce qui les engage aujourd'hui.

Nous poursuivons avec ce Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Il s'appuie sur une analyse fine du patrimoine bâti et paysager que nous voulons préserver comme nous voulons préserver nos zones d'habitats pavillonnaires.

Oui, le fil vert de ce projet est bien de préserver l'environnement dans toutes ses composantes (zones humides, patrimoine arboré, frange littorale et rétro-littorale, réservoirs écologiques...) et d'y insérer un urbanisme raisonné et harmonieux.

Malgré tout, notre ville doit aussi conserver son rôle de ville-centre de notre agglomération. Elle doit permettre aux familles, aux jeunes actifs de se loger à Saint-Malo, au plus près des emplois avec ce souci de lutter pour le climat et contre la précarité énergétique. Notre volonté est de maintenir le nombre d'habitants à 47 000 et de continuer d'assurer aux Malouines et aux Malouins le meilleur service public. Cette exigence nécessite de poursuivre la production de logements à des prix abordables pour les familles.

Respect de l'environnement, respect d'un patrimoine paysager et bâti d'une grande qualité, textes réglementaires limitant de plus en plus nos possibilités de développement, acceptation sociale de nouvelles constructions indispensables pourtant au maintien de notre population, c'est cette équation exigeante que nous vous proposons de résoudre à travers les orientations de ce Projet d'Aménagement et de Développement Durables, support de la concertation que nous entendons mener avec vous.

Gilles Lurton

Président de Saint-Malo Agglomération

Maire de Saint-Malo

PLU

COMPRENDRE LE PLAN LOCAL D'URBANISME

QU'EST-CE QU'UN PLU ?

Un **Plan Local d'Urbanisme** ou **PLU**, est **LE** document de référence en matière d'urbanisme pour instruire les autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir...) et les déclarations préalables. Sur la base d'un diagnostic du territoire, il fixe les grandes orientations en matière d'aménagement pour les 10 ans à venir, conformément aux lois et documents supra-communaux s'imposant au PLU. En tant que commune littorale, Saint-Malo est notamment concernée par la « loi Littoral » du 3 janvier 1986, dont les dispositions s'appliquent sur l'ensemble de la commune.

Concrètement, le PLU prévoit l'organisation et l'aménagement des espaces et fixe les règles d'utilisation du sol sur chaque parcelle de la commune.

Son élaboration, partagée entre les élus et la population, doit aboutir à un équilibre entre préservation de la biodiversité et des espaces agro-naturels avec le développement des espaces urbains, entre logement, emploi et équipements.

Nota bene : En tant que commune littorale, Saint-Malo est concernée par la « loi Littoral » du 3 janvier 1986, dont les dispositions s'appliquent sur l'ensemble de la commune.

DE QUOI SE COMPOSE-T-IL ?

LE RAPPORT DE PRÉSENTATION



Le diagnostic du territoire avec constats et enjeux
(évaluation environnementale - justifications)

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



Le projet de développement pour la ville

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Les secteurs ciblés de projets urbains

LE RÈGLEMENT



Les règles d'aménagement et de construction

LES PIÈCES ANNEXES



Les servitudes et documents informatifs

PADD

VOUS AVEZ DIT PADD ?

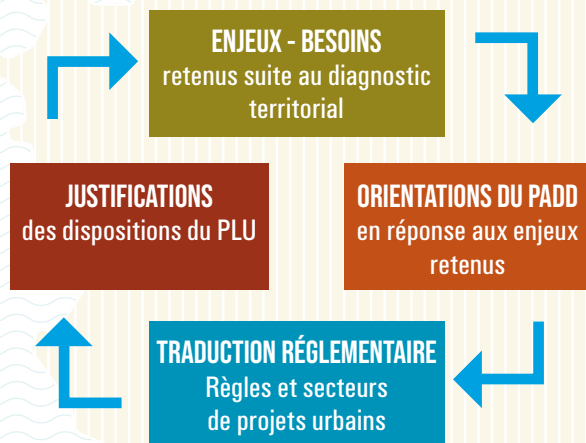
LE PADD, DOCUMENT CLÉ DU PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'expression du projet politique communal pour le développement du territoire sur les 10 prochaines années. Son contenu est encadré par le code de l'urbanisme. Document pivot obligatoire du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le PADD définit les objectifs d'aménagement et de développement durables sur l'ensemble de la ville.

D'importance stratégique, il doit envisager et concrétiser un espace de vie adapté aux nouveaux enjeux sociaux, économiques et environnementaux, dans un territoire contraint, en lien avec les communes de l'agglomération.

Les choix qui seront faits en matière d'habitat, d'économie et d'emploi, de mobilité et de transition énergétique doivent permettre à la Ville de renforcer son rayonnement, d'organiser ses dynamiques de façon durable et surtout de s'adapter aux enjeux climatiques en proposant un modèle de développement plus vertueux, moins consommateur d'espaces et de ressources, donc plus soutenable pour les générations futures.

Lorsque le projet de PADD aura été présenté au grand public et débattu au sein du Conseil Municipal, ses orientations seront traduites de manière opérationnelle dans les différentes pièces réglementaires du PLU.



PADD

SAINT-MALO TROP ATTRACTIVE ?

Avec 46 800 habitants en 2019, Saint-Malo est la ville-centre de l'agglomération concentrant le pôle d'emplois et les équipements rayonnant à cette échelle. Pourtant, la commune fait face à un difficile maintien de sa population active et familiale, du fait de sa forte attractivité.

Les dynamiques du marché immobilier sont telles que cette population s'installe dans des communes de plus en plus éloignées, où l'immobilier est plus accessible. Cette érosion démographique a un coût social élevé pour ces ménages (augmentation des frais de déplacements), mais aussi un coût environnemental (augmentation des émissions carbone), des difficultés pour les entreprises qui peinent à recruter.

LE DIAGNOSTIC EST SANS APPEL

Face à l'impossibilité d'agir sur l'évolution du parc des 38 000 logements existants, il est nécessaire de construire une offre de logements adaptée afin de compenser ces dynamiques (décohabitation des ménages, augmentation des résidences secondaires...) et permettre de loger une population active et familiale.

- 🔑 **Une explosion des prix de l'immobilier**
+ 2000€/m² en 5 ans à Saint-Malo
32% des actifs de Saint-Malo Agglomération habitent en dehors de l'agglomération.
- 🔑 **Une augmentation de la part de résidences secondaires**
Depuis 2015, près d'une vente sur 2 dans le parc existant est destinée à de la résidence secondaire.
- 🔑 **Une population vieillissante**
En 2018, 40% de la population a plus de 60 ans.
- 🔑 **Où sont les enfants ?**
En 2018, 76% des ménages n'ont pas d'enfants.
- 🔑 **Une diminution constante de la taille des ménages**
En 2018, 50% des habitants vivent seuls.
Divorces, décohabitation des enfants : pour un même nombre d'habitants, il faut donc plus de logements.

PADD

RELEVER LE DÉFI DE L'URGENCE CLIMATIQUE

Le cadre réglementaire national renforce au fur et à mesure les exigences en matière de protection et de valorisation de l'environnement, ainsi que de modération de la consommation des terres agricoles et naturelles et d'artificialisation des sols.

Issue des travaux de la Convention citoyenne pour le climat, la **loi Climat et Résilience** du 22 août 2021 impose qu'à partir de 2050, la reconstruction de la ville sur elle-même soit la norme. Il est donc impératif de s'y préparer dès aujourd'hui.



PADD

LE PROJET D'AVENIR POUR SAINT-MALO

Le nouveau PLU devra répondre au double enjeu de satisfaire le besoin de loger les actifs et les familles tout en limitant l'impact environnemental de son développement.

C'est pourquoi le PADD consacre en premier lieu un socle environnemental et patrimonial préservé et valorisé, au sein duquel viendront s'insérer des secteurs de projets urbains respectueux de leur contexte.

Afin de ne pas devenir une ville balnéaire, la municipalité souhaite assurer son rôle de locomotive de l'agglomération en se donnant

les moyens de continuer de loger une population active et familiale à Saint-Malo et de développer les équipements et les services.

Au regard de la loi Climat et Résilience, ce développement devra dès aujourd'hui diminuer la consommation d'espaces naturels et agricoles en privilégiant le renouvellement urbain.

Le nouveau PLU sera donc un document de transition permettant de fixer les limites franches de l'urbanisation dans une trajectoire vers l'objectif « Zéro Artificialisation Nette ».



PADD

LE PROJET D'AVENIR POUR SAINT-MALO

LES 5 AXES STRATÉGIQUES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

1

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

2

Préserver et valoriser **les patrimoines**, socle de l'identité malouine

3

Renforcer et **développer** l'attractivité de la Ville de Saint-Malo pour les familles et les actifs

4

Renforcer les piliers **économiques** malouins et le développement local

5

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

PATRIMOINES
HABITAT
ÉNERGIE
AGRICULTURE
PAYSAGES
COMMUNICATIONS
ÉCONOMIE
DÉPLACEMENTS
ESPACES NATURELS

PLU

CONNAÎTRE LES GRANDES ÉTAPES

RAPPEL DE L'HISTORIQUE DE LA PROCÉDURE DE RÉVISION :

- 👉 Lancement de la procédure de révision générale : 25 juin 2015
- 👉 Phase de concertation sur le partage du diagnostic et des grandes orientations du PADD : mai - juin 2019
- 👉 Premier débat sur les orientations du PADD en conseil municipal : 14 mai 2019

La municipalité souhaite partager son travail de révision en cours, donner des clés de lecture, et vous permettre de vous exprimer sur la conception de la ville de demain jusqu'à l'approbation du PLU.

NOUVEAU CALENDRIER :

- 👉 Nouvelle série de 3 réunions publiques sur les orientations du nouveau PADD en 3 lieux différents du 4 au 6 juillet 2022
- 👉 Nouveau débat PADD en conseil municipal : 29 septembre 2022
- 👉 Phase de concertation sur les pièces réglementaires : hiver 2022 / 2023
- 👉 Arrêt du projet du PLU : printemps 2023
- 👉 Enquête publique : été-automne 2023
- 👉 Approbation du PLU après enquête publique : hiver 2023 / 2024

RÉUNIONS PUBLIQUES

Lundi 4 juillet de 18h à 20h à l'IUT
rue de la Croix Désilles à Paramé

Mardi 5 juillet de 18h à 20h à la Salle Surcouf de l'espace
Bouvet 2 place Bouvet à Saint-Servan

Mercredi 6 juillet de 20h à 22h à la Maison de quartier de
Rocabey - 7 rue Jules Ferry

Une autre série de réunions publiques sera prévue en hiver 2023 au moment de l'élaboration des pièces réglementaires (règlement, zonage, secteurs de projets).

Informations à suivre sur le site internet de la ville :

www.ville-saint-malo.fr/revision-generale-du-plu

PLU

ÊTRE ACTEUR DE LA RÉVISION DU PLU

VOUS SOUHAITEZ VOUS EXPRIMER AUPRÈS DE LA VILLE ?

Pour ce faire, plusieurs moyens sont à votre disposition :



une adresse mail dédiée : revision.plu@saint-malo.fr



le formulaire de contact accessible sur le site internet de la ville de Saint-Malo : saint-malo.fr > Menu > Pratique > Urbanisme > Le Plan Local d'Urbanisme > Révision générale du PLU



par courrier à l'adresse suivante : Monsieur le Maire - Hôtel de Ville - Place Chateaubriand - CS 21826 - 35418 Saint-Malo Cedex



le registre papier disponible à la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme (18 chaussée Éric Tabarly)

Plus d'informations :

**Direction de l'Aménagement
et de l'Urbanisme**

18 Chaussée Éric Tabarly
Fort du Naye
35400 Saint-Malo

revision.plu@saint-malo.fr
02 99 21 53 02