

Délibération n° CM-2022-11-005

**Extrait du registre des délibérations
du conseil municipal de la Ville de Saint-Malo**

L'an deux mille vingt deux, le mardi 8 novembre 2022 à 18h30, les membres du Conseil Municipal de la Ville de Saint-Malo, dûment convoqués, se sont réunis Salle du Conseil, sous la Présidence de M. Gilles LURTON, Le Maire .

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 43

Convocation en date du 2 novembre 2022

Date d'affichage de la convocation : 2 novembre 2022

Membres présents : M. Gilles LURTON, M. Jean-Virgile CRANCE, M. Nicolas BELLOIR, Mme Céline ROCHE, M. Abel KINIÉ, Mme Isabelle DUPUY, M. Serge BESSEICHE, Mme Sophie PIROT-LEPRIZÉ, M. Guillaume PERRIN, Mme Caroline DESQUESSSES, Mme Tiphaine RENARD, Mme Clarisse BÉCHU, M. Florian BIGAUD, Mme Marie BURGALETA-BOUVIER, Mme Annie CAILLIBOTTE, Mme Karine CHOUIKHA, Mme Caroline CRANCE, Mme Sophie DANINO-SOISSON, M. Emmanuel FEIGE, M. Pascal FLAUX, M. Jacques HARDOIN, Mme Anna KHELIF-JOURNÉ, M. Frédéric LAMBERT, Mme Anne-Katell LE ROUILLÉ, M. Florian LEMÉE, M. Johann LEUX, Mme Anne-Laure MOREAU, M. Hubert SENE, Mme Pierrette TRONEL, Mme Sophie BEAUDOUT, M. Jehan LECONTE, M. Victor RICHARD, M. Yann-Erwan TURCAS

Pouvoirs :

Mme Florence ABADIE à M. Gilles LURTON

M. Christophe BASTIDE à M. Nicolas BELLOIR

M. Arthur BUSNEL à M. Jacques HARDOIN

M. Armel DE LESQUEN à M. Jean-Virgile CRANCE

Mme Elodie FARCOT-JAFFRELOT à Mme Céline ROCHE

Mme Catherine KRAUSS à Mme Isabelle DUPUY

Mme Sophie LAUDE à Mme Sophie PIROT-LEPRIZÉ

Mme Anne LE GAGNE à M. Jehan LECONTE

Mme Rozenn SAGET à Mme Sophie BEAUDOUT

M. Edouard VAURY à M. Victor RICHARD

Secrétaire de séance : Anna KHELIF-JOURNE

5 - RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) - MODERNISATION DU CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapporteur : Monsieur BESSEICHE

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique de manière **automatique** pour toutes les procédures d'élaboration ou de révision générale du PLU **lancées après le 1^{er} janvier 2016**.

Pour les communes ayant engagé une procédure d'élaboration ou de révision générale de leur PLU **avant le 1^{er} janvier 2016, le contenu du PLU « avant décret » reste applicable par défaut.**

Cependant, ces communes peuvent choisir d'appliquer le décret du 28 décembre 2015 par une **délibération du Conseil Municipal se prononçant en faveur de l'intégration du contenu modernisé du PLU, qui doit intervenir au plus tard lors de l'arrêt du projet de PLU**. Les nouveaux articles R151-1 à R151-55 du code de l'urbanisme, codifiant le contenu modernisé du PLU, s'appliquent alors à la révision en cours.

La révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Saint Malo ayant été prescrite par délibération en date du 25 juin 2015, le Conseil Municipal dispose donc d'un droit d'option qu'il convient d'exercer pour pouvoir établir un document d'urbanisme au contenu modernisé.

L'enjeu principal de la modernisation du PLU consiste à répondre à un besoin général de clarification, de mise en cohérence et de lisibilité des règles d'urbanisme, pour en faciliter la compréhension, l'utilisation et la traduction opérationnelle. La réaffirmation du lien entre le projet de territoire, la règle et sa justification, se fait à travers la définition d'objectifs structurants auxquels doit répondre le PLU :

- Renforcer la mixité fonctionnelle et sociale,
- Maîtriser la ressource foncière et la lutte contre l'étalement urbain,
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine environnemental, paysager et architectural.

Dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016, les articles R.151-1 à R.151-55 du Code de l'urbanisme, relatifs au contenu du PLU, ont notamment pour vocation de :

• **Faciliter l'usage du règlement** pour les pétitionnaires et les services instructeurs en organisant une structuration thématique, décomposée en trois parties, afin de rendre plus explicites les objectifs poursuivis :

- Les dispositions relatives à l'usage des sols et la destination des constructions (où puis-je construire ?)
- Les dispositions relatives aux caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques (comment réaliser l'insertion de ma construction dans son environnement ?)
- Les dispositions relatives aux équipements et réseaux (comment je m'y raccorde ?).

Dans cette optique, il est également à noter que le recours à l'illustration et à la représentation graphique des règles est, par ailleurs, largement favorisé.

• **Simplifier et clarifier le statut des règles** en distinguant plus clairement leur caractère obligatoire ou non (suppression de l'obligation de réglementer l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, possibilité de réglementer a minima pour faciliter la mise en œuvre du projet de territoire), en s'appuyant sur une base lexicale nationale visant à clarifier la définition des principales terminologies utilisées (tout en laissant la possibilité au PLU de le compléter et de le décliner localement) et en allégeant la partie rédactionnelle du règlement par une sécurisation des termes définissant la volumétrie.

• **Différencier les modes d'expression des règles** en offrant la possibilité d'une représentation exclusivement graphique de la règle en lieu et place d'une expression écrite et en offrant la possibilité d'élaborer des règles qualitatives (objectifs à atteindre sous couvert que le résultat attendu soit exprimé de façon suffisamment précise et vérifiable) ou alternatives pour permettre une application circonstanciée à des conditions locales particulières. Il s'agit, de manière générale, de sortir de la simple expression rédactionnelle ou métrique des règles dont la rigidité peut parfois constituer un frein à la mise en œuvre d'un urbanisme de projet sans pour autant être gage de sécurité juridique.

• **Conforter la préservation de l'environnement** en permettant de mieux qualifier les règles appliquées aux espaces non-bâties et de les adapter à leur rôle environnemental. Il s'agit, en particulier, de préciser les modalités du « coefficient de biotope », disposition qui permet d'imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou « éco-aménageables », éventuellement pondérées en fonction de leur nature, dispositif mieux adapté aux différents types d'aménagements favorables au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

• **Conforter la préservation du cadre de vie** en permettant notamment de distinguer les dispositions relatives aux constructions neuves et aux constructions existantes et en adaptant les objectifs de densité aux situations locales (possibilité de fixer des minimums dans les règles de hauteur et d'emprise au sol des constructions ou de proposer une traduction volumétrique de l'objectif de densité).

• **Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale :**

- En réformant la liste des destinations de constructions par le regroupement des 9 destinations antérieures en 5 destinations, elles-mêmes divisées en 21 sous-destinations,
- En permettant la rédaction de règles différenciées au sein d'une même zone selon la destination ou sous-destination,
- En permettant d'appliquer des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages pour des objectifs de mixité fonctionnelle,
- En permettant davantage de flexibilité/réversibilité des constructions afin d'en limiter la vacance.

• **Encourager l'émergence de projets**

- En définissant des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles,
- En permettant l'édiction de règles qualitatives et/ou alternatives, réglementant l'objectif à atteindre, plutôt que les moyens à mettre en place.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant.

Point examiné en commission Urbanisme, Aménagement, Cadre de vie du 19 octobre 2022

LE CONSEIL MUNICIPAL

- Vu le Code général des collectivités territoriales,
- Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles R151-1 à R151-55 modernisés au 1er janvier 2016,
- Vu le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relative à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme,
- Vu la délibération du Conseil Municipal du 25 juin 2015 prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Malo,
- Considérant que la révision générale du PLU ayant été prescrite le 25 juin 2015, la procédure demeure régie par les anciens articles R.123-1 et suivants du Code de l'urbanisme, dans leur version antérieure au 1^{er} janvier 2016,
- Considérant que les enjeux du territoire communal et les orientations à mettre en œuvre trouveront une meilleure traduction à travers l'utilisation des nouvelles dispositions réglementaires issues de l'entrée en application du décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'Urbanisme,
- Considérant que le Conseil Municipal dispose d'un droit d'option pour intégrer le contenu modernisé du PLU,

Après avoir délibéré,

DECIDE

- D'appliquer au Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Malo, dont la révision générale a été prescrite le 25 juin 2015, le contenu modernisé du Plan Local d'Urbanisme fixé aux articles R.151-1 à R.151-55 du Code de l'urbanisme.

AUTORISE

- Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer toutes les pièces nécessaires à la réalisation de cette affaire.

ADOpte

A l'unanimité des membres présents et représentés.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an que dessus.

Pour Le Maire et par délégation,
Le Directeur Général des Services,
Olivier PERNET

Le Secrétaire de séance,
Anna KHELIF-JOURNE