



Révision du Plan Local d'Urbanisme # Concertation préalable

Synthèses et apports de la séquence de concertation sur les secteurs à enjeux

Restitution des balades urbaines des secteurs Aristide Briand et Hippodrome

20 décembre 2022

1

Rappel du contexte et des objectifs

2

Retour sur la séquence de concertation

3

Pistes de travail et propositions pour le projet de PLU

1

Rappel du contexte et des objectifs

2

Retour sur les ateliers de concertation

3

Pistes de travail et propositions pour le projet de PLU

Déroulement des études pour la révision du PLU

2021 | 2022 | 2023 | 2024

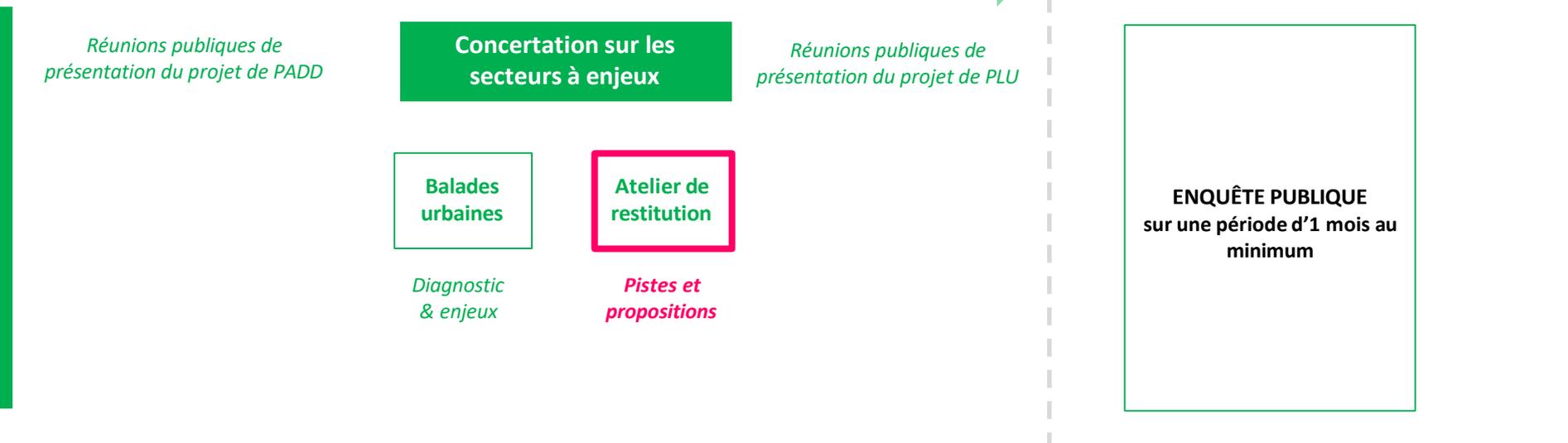


Débat sur le PADD
en Conseil Municipal

Arrêt du projet
de PLU

Approbation
du PLU

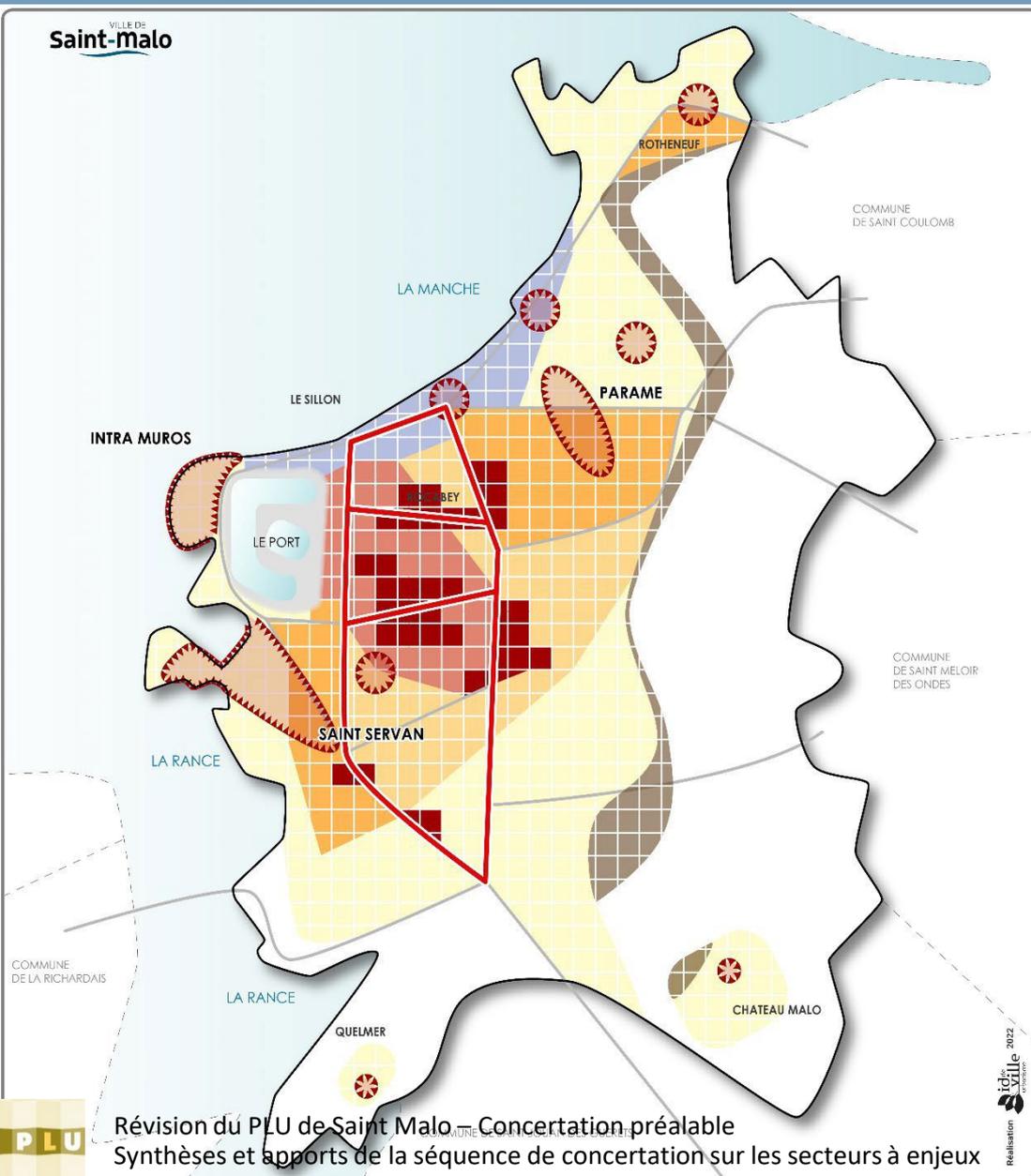
CONCERTATION



Les grands axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables



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

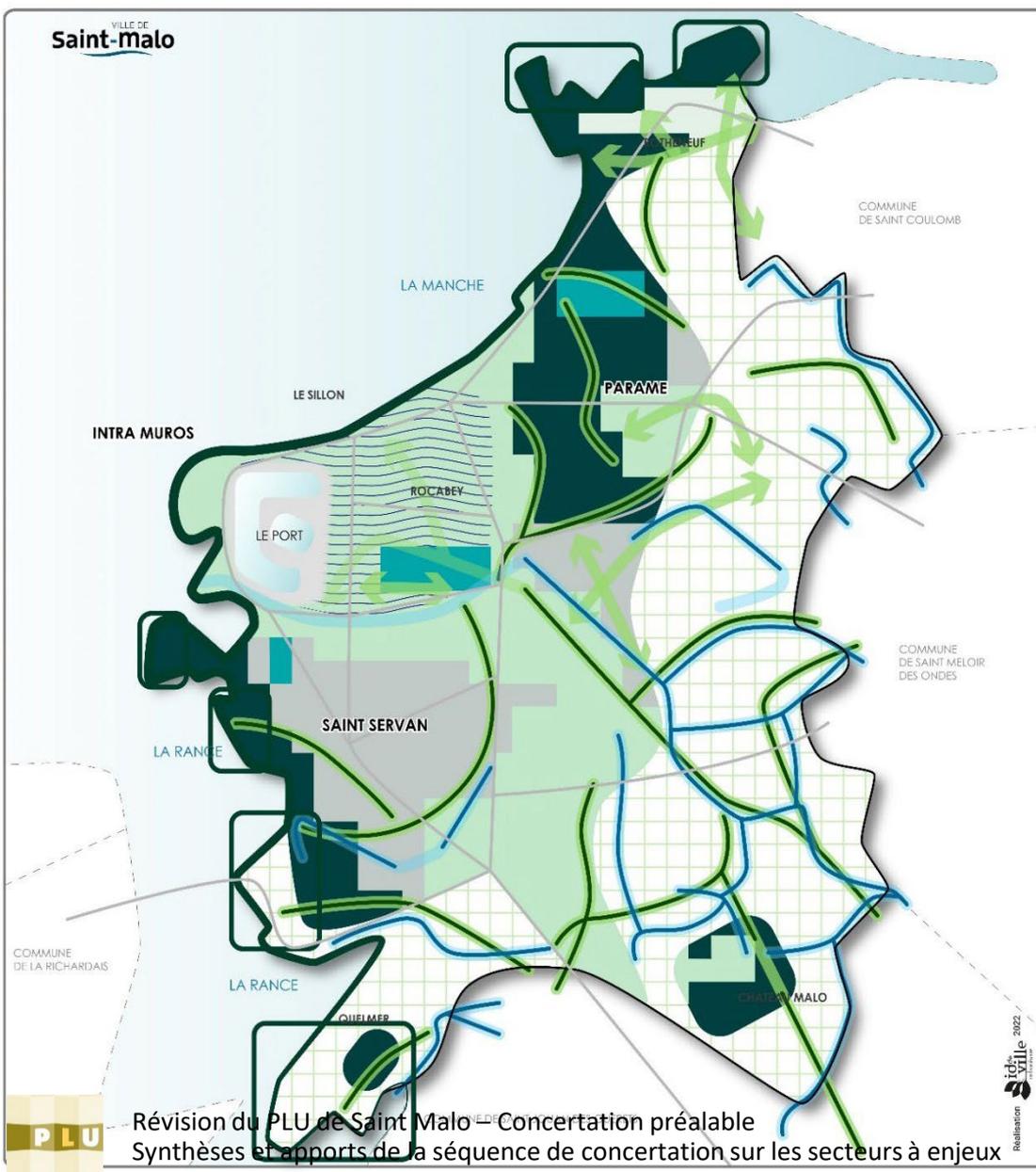


Produire environ 500 logements par an (*faciliter l'accès au logements pour les familles et les actifs, compenser la transformation du parc, rééquilibrer les générations, ...*)

Prioriser la production de logements au sein de projets encadrés par la collectivité et **promouvoir des formes urbaines et densités circonstanciées**

Modérer la consommation d'espaces naturels et agricoles et forestiers
Produire 80% des logements sans consommation d'espaces agricoles ou naturels

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



Identifier et préserver les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques
(trames vertes et bleues, zones humides)

Améliorer les perméabilités écologiques au sein des espaces agricoles et urbains
(protéger le patrimoine arboré, relier les éléments de nature, plan de végétalisation de la ville)

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

VILLE DE
Saint-malo



Préserver l'ambiance et les caractéristiques des tissus bâtis tout en proposant des principes d'évolution adaptés à chaque situation

(place du végétal, implantations, densification douce, innovation architecturale, etc.)

Protéger et encadrer l'évolution des éléments bâtis et jardins d'intérêt patrimonial et paysager

(4 200 bâtiments et 1 700 jardins inventoriés)

Rapport de présentation

Justifications

des dispositions du PLU

Enjeux - Besoins

retenus suite au diagnostic territorial

Révision du PLU

Traduction réglementaire

Règles et secteurs
de projets urbains

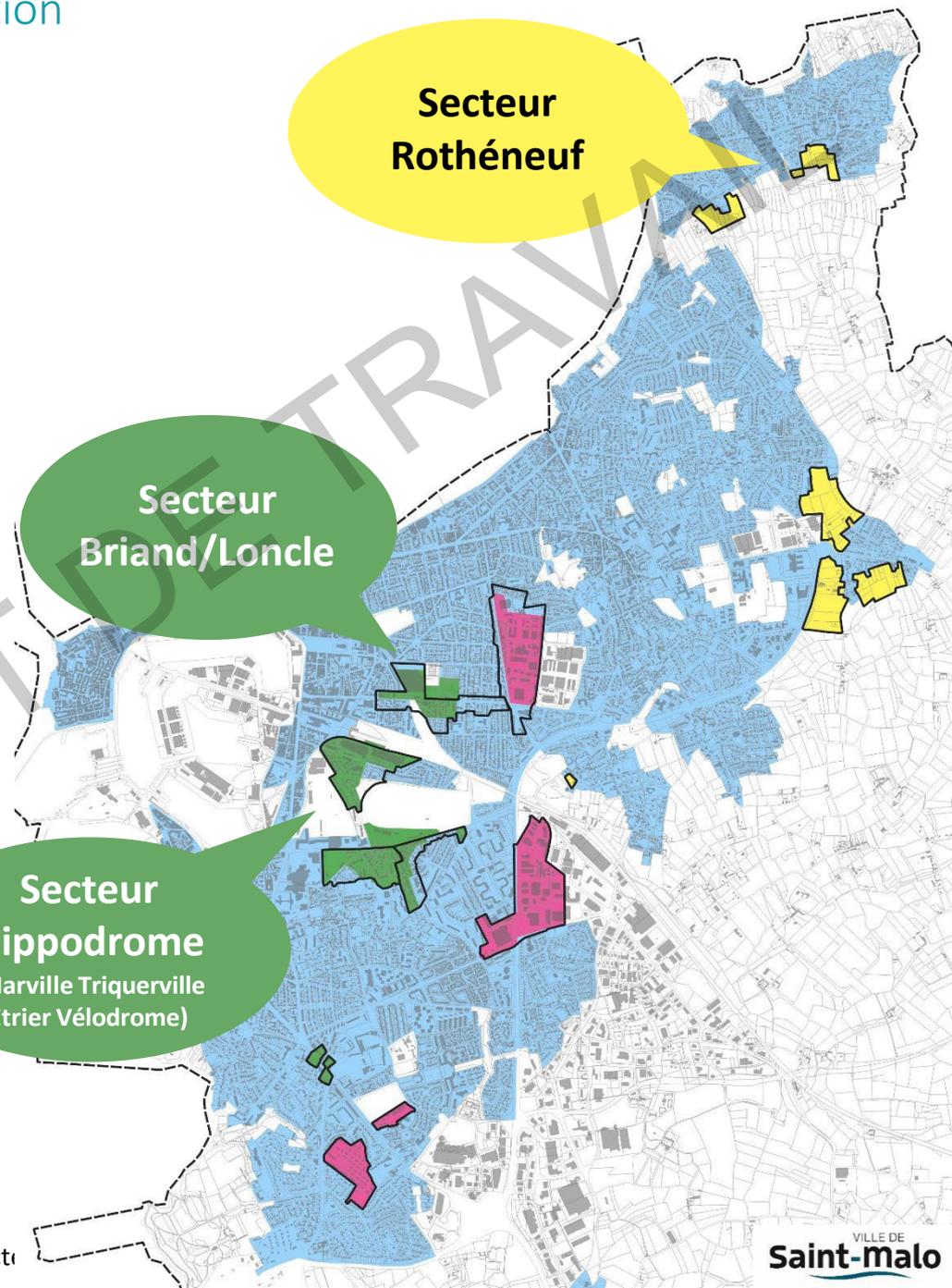
Orientations du PADD

en réponse aux enjeux retenus

Les objectifs

Un objectif majeur : **accueillir de nouveaux habitants au contact des principaux équipements** (services publics et commerces) sur un secteur disposant d'une bonne offre de mobilités (transports collectifs, vélos, marche à pied)

- **Produire une offre de logements avec des types d'habitat variés** pour répondre aux différents besoins en logement, notamment des familles et actifs
- **Préserver et valoriser le patrimoine** architectural et paysager
- **Tenir compte des cadres de vie** et du contexte de chaque quartier



Secteur
Rothéneuf

Secteur
Briand/Loncle

Secteur
Hippodrome
(Marville Triquerville
Etrier Vélodrome)

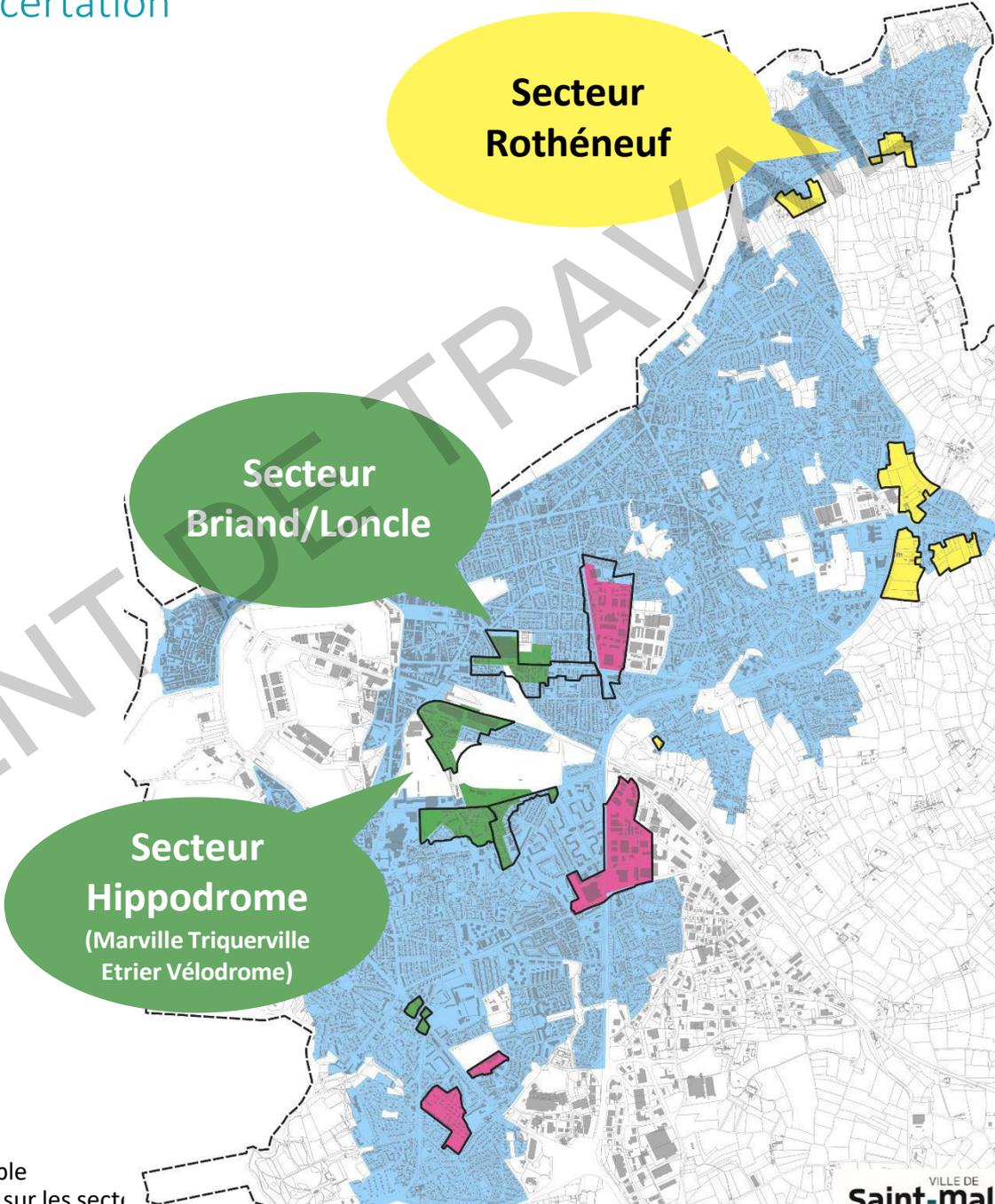
Les objectifs de la démarche de concertation

Grandes opérations de renouvellement urbain pilotées

Renouvellement au sein de périmètres d'OAP

Evolution douce et diffuse
(petit collectif, maisons)

Extension urbaine
(espaces NAF)



Les objectifs de la démarche de concertation

Part de surface des zones accueillant l'habitat

Grandes opérations de renouvellement urbain pilotées



3%

Renouvellement au sein de périmètres d'OAP



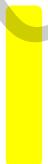
2%

Evolution douce et diffuse (petit collectif, maisons)

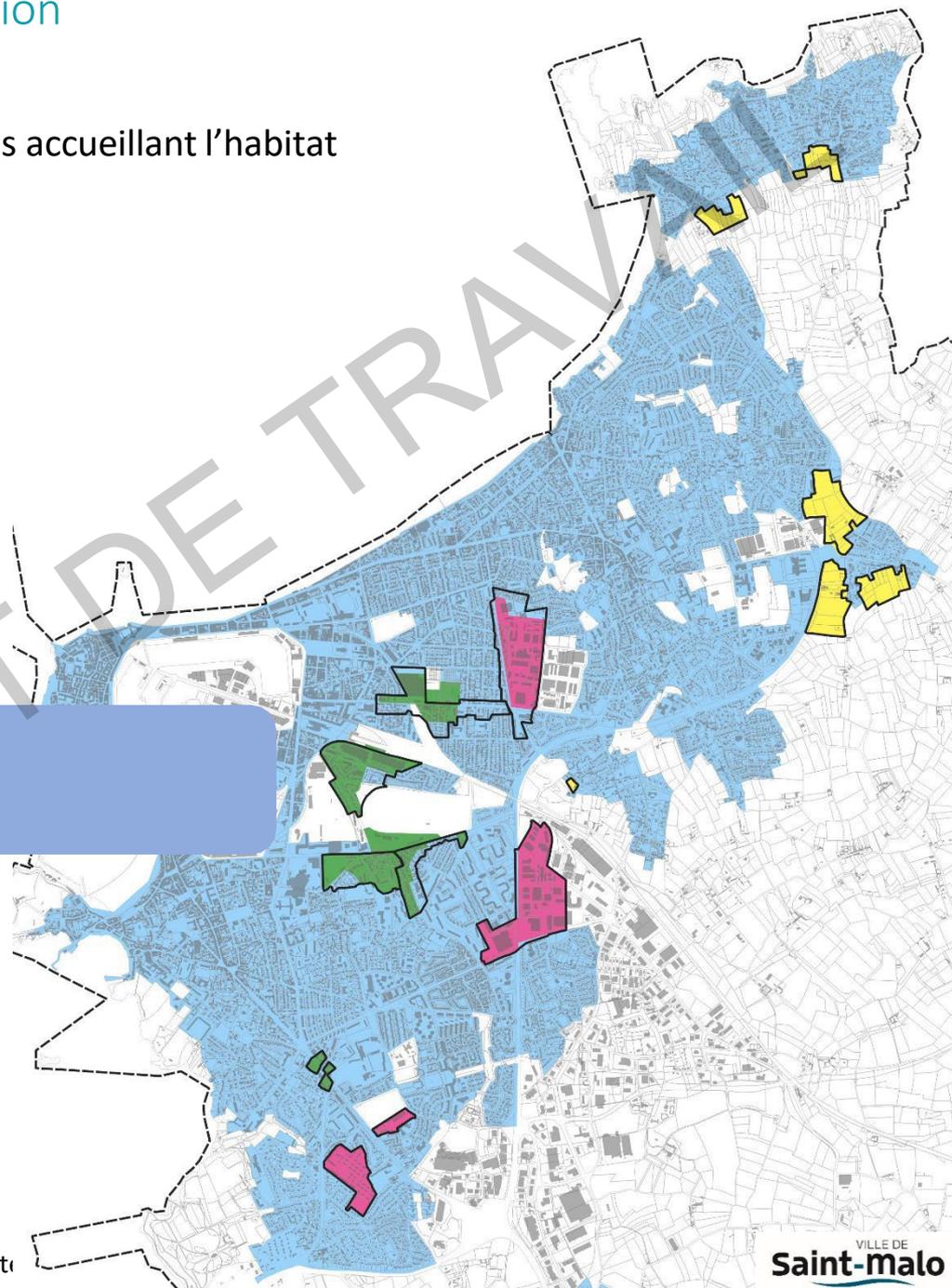


93%

Extension urbaine (espaces NAF)



2%



Les équilibres des droits à bâtir et capacités de production de logements

**Grandes opérations
de renouvellement
urbain pilotées**

150
lgts/an

**Renouvellement au
sein de périmètres
d'OAP**

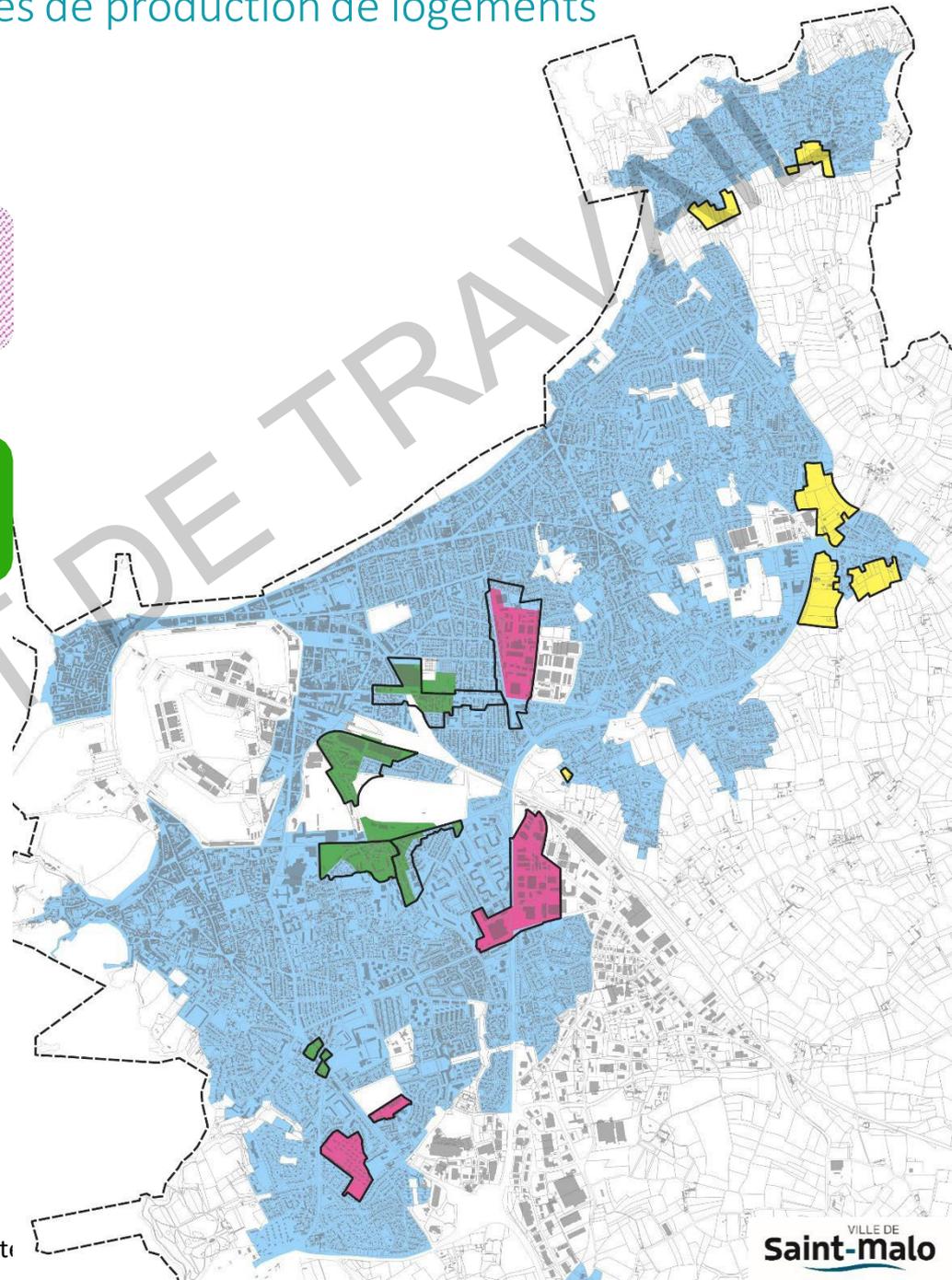
150
lgts/an

**Evolution douce
et diffuse**
(petit collectif, maisons)

125
lgts/an

Extension urbaine
(espaces NAF)

75
lgts/an



1

Rappel du contexte et des objectifs

2

Retour sur les ateliers de concertation

3

Pistes de travail et propositions pour le projet de PLU

Objectifs

- > Partager et consolider le **diagnostic** du secteur **et ses enjeux**
- > **Recueillir les attentes des participants** sur le devenir du secteur
- > **Alimenter la rédaction du PLU** (règlement, OAP)

Déroulement

Atelier carte sur table

- > Répartition des participants en **petits groupes**
- > 1 animateur / 1 rapporteur
- > **3 temps de discussion** de 20 minutes chacun selon les 3 thématiques proposées
- > **1 conclusion collégiale** pour partager la synthèse des échanges de chaque table



Une démarche de concertation s'articulant autour de **deux registres**

Information

Informer les habitants sur le projet de PLU, son calendrier, ses objectifs, son programme et les outils envisagés

Co-construction

Le diagnostic et les enjeux pour les secteurs à enjeux de la ville :

- 1/ La nature en ville, le patrimoine architectural et paysager**
- 2/ La mobilité et les espaces publics**
- 3/ Les formes urbaines et architecturales**

Les principales thématiques abordées

La nature en ville, le patrimoine bâti et paysager

- Les éléments bâtis à protéger
- Le patrimoine arboré et les jardins
- Les espaces verts de proximité

La mobilité et les espaces publics

- Les voies et itinéraires à requalifier/apaiser
- Les nouvelles circulations à développer (à pied, en vélo, en voiture)
- Les lieux de vie

Les formes urbaines et architecturales

- L'évolution du paysage urbain
- Echelonner et répartir les hauteurs maximales des constructions
- Les qualités à attendre des futures opérations de construction : implantation, vis-à-vis, végétalisation, stationnement, etc.
- Les équipements, services et commerces ou lieux de vie

Sur le déroulement général de la concertation

- Un taux de **participation significatif** (une centaine de personnes)
- Un **public assez diversifié** à l'image de la sociologie communale (âges, situations familiales et professionnelles, (retraités/actifs), parcours résidentiels, (nouveaux/anciens), etc.
- Un suivi et **une implication** de la part de quelques participants
- Une bonne écoute, **un respect de la parole** de chacun et des échanges constructifs
- Pour autant, **des points de vue divergents** entre la vision du projet d'intérêt général et certaines attentes personnelles

Une trentaine de questionnaires recueillis

Bravo



CONCERTATION PRÉALABLE SUR LA RÉVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
BALADES URBAINES

VILLE DE
Saint-Malo

Quelles sont vos remarques sur les 3 thèmes abordés ?

1. La nature en ville, le patrimoine architectural et paysager

Constat : vert ^{plusieurs} de styles
ma de cottages, maisons à colombages

- Prévoir un court terme de zone vertes publiques (renforcement zones, le long de la voie verte)
- Visibilité des contours
- Architectural → zone de cottages à protéger (zone pavillonnaire à protéger via règlement PLU) (aménagement paysager)

2. La mobilité et les espaces publics

- Pistes cyclables → "itinéraires bis" via petits axes plus sécurisés plutôt que le long des grands axes.
- Sécuriser la voie verte au niveau des carrefours avec les axes artériels principaux
- prévoir un support aux voies de construction.
- limiter les vitesses au maximum des voies

(Sortie interdite)

3. Les formes urbaines et architecturales

- limiter la hauteur des bâtiments R+3+Attique au maxi
- limiter la construction en hauteur de propriété.
- Obliger le panache ^{supérieur} en proximité de zone pavillonnaire.

Octobre 2022



CONCERTATION PRÉALABLE SUR LA RÉVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
BALADES URBAINES

VILLE DE
Saint-Malo

Quelles sont vos remarques sur les 3 thèmes abordés ?

1. La nature en ville, le patrimoine architectural et paysager

Facilité l'accès de l'Hippocrate : panneaux indicateurs aux portes, portes agrandies, circuit piéton au sol.

- Aménager terrain Barle, en jeux enfants, etc bancs -
- Parc santé

Parc fleuris dans bâtiments, sur balcons : avec Abis de BUS. (mobilité réduite)
Végétalisation de parkings quand c'est possible (Naufrage des Bennes sur Saint Malo)

2. La mobilité et les espaces publics

Finir la voiture en ville : faciliter la transition vélo, à pied, collectif -
Plaque indiquer le parking Faval à l'entrée -
Des sens interdits sauf vélo très utiles. (par exemple Rue d'Oran)
Ralentir le trafic voitures
Faire un plan sur le site de la ville des pistes cyclables, piétons -
Pour le faire connaître !
Penser à la piste pour Nantes !

3. Les formes urbaines et architecturales

Des Immeubles 3 étages et un peu pas le Cube + 1 cube + 1 cube !
De Immeubles en U avec des placettes commerçantes : immeubles trop linéaire sur la Rue - Entier la voirie (ceinture Alma) Rennes -
Arrêt de Bus plus rapproché - Plus l'immeuble est haut, mais il y a du soleil

Octobre 2022

Des plans annotés et commentés en petits groupes de travail



**La nature en
ville,
le patrimoine
architectural
et paysager**

**La mobilité et
les espaces
publics**

**Les formes
urbaines et
architecturales**

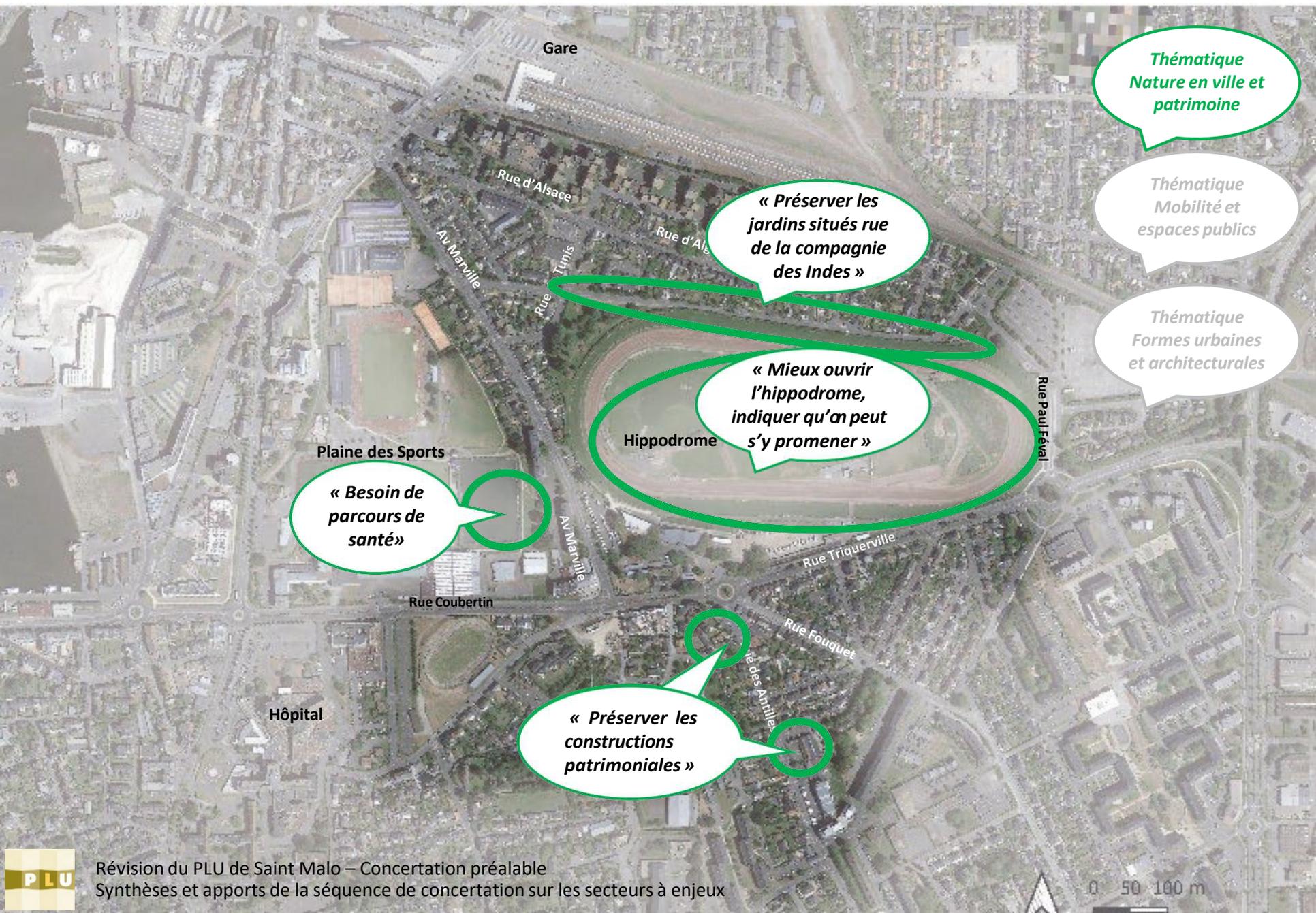
1

Secteur Hippodrome

2

Secteur Briand / Loncle

Secteur Hippodrome // Les principales contributions



Gare

Rue d'Alsace

Av. Marville

Rue Tunis

Rue d'Alsace

Hippodrome

Rue Paul Féval

Rue Triquerville

Rue Fouquet

Rue des Antilles

Rue Coubertin

Plaine des Sports

Hôpital

Thématique
Nature en ville et
patrimoine

Thématique
Mobilité et
espaces publics

Thématique
Formes urbaines
et architecturales

« Préserver les
jardins situés rue
de la compagnie
des Indes »

« Mieux ouvrir
l'hippodrome,
indiquer qu'on peut
s'y promener »

« Besoin de
parcours de
santé »

« Préserver les
constructions
patrimoniales »

La nature en ville, le patrimoine architectural et paysager

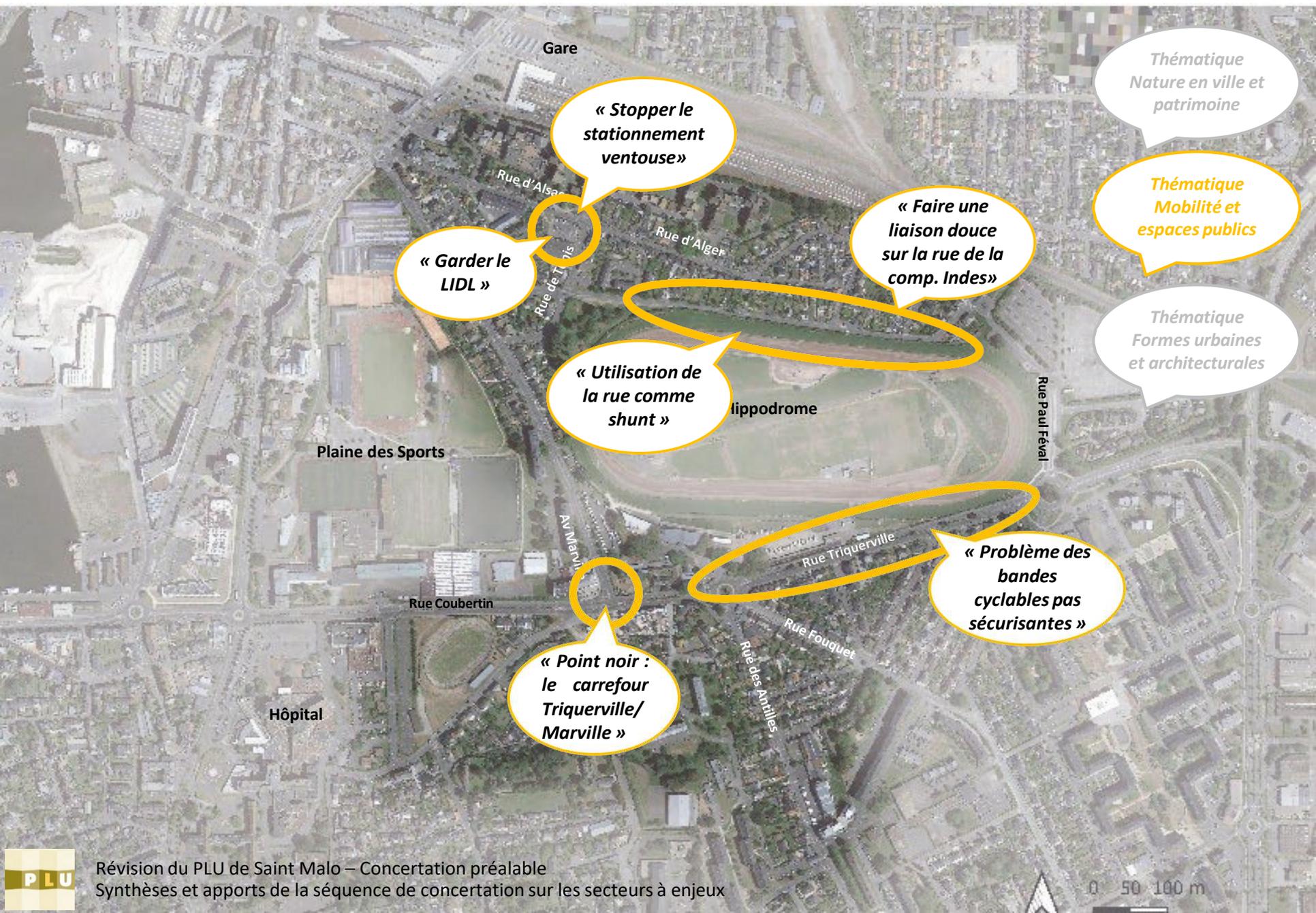
« Mieux ouvrir l'hippodrome, indiquer qu'on peut s'y promener »

« Préserver les jardins situés rue de la compagnie des Indes »

« Besoin de parcours de santé »

- **Préserver l'hippodrome qui constitue un véritable poumon vert au sein de la ville, y ajouter des activités de loisirs compatibles avec les courses de chevaux**
- **Préserver les jardins situés en rive nord de la rue de la Compagnie des Indes et le patrimoine bâti identifiés**
- **Besoins de parcours de santé et d'aire de jeux**
- **Manque d'arbres sur l'espace public**
- **Permettre une végétalisation des espaces et des toitures et/ou une désimperméabilisation de certains sites**

Secteur Hippodrome // Les principales contributions



Gare

« Stopper le stationnement ventouse »

« Garder le LIDL »

« Faire une liaison douce sur la rue de la comp. Indes »

« Utilisation de la rue comme shunt »

Thématique Nature en ville et patrimoine

Thématique Mobilité et espaces publics

Thématique Formes urbaines et architecturales

Rue d'Alsace

Rue de Toulon

Rue d'Alger

Hippodrome

Rue Paul Féval

Plaine des Sports

Av. Marville

« Problème des bandes cyclables pas sécurisantes »

Rue Coubertin

Rue Triquerville

Rue Fouquet

Rue des Antilles

Hôpital

« Point noir : le carrefour Triquerville/ Marville »

La mobilité et les espaces publics

« Problème des bandes cyclables pas sécurisantes »

« Point noir : le carrefour Triquerville/Marville »

« Stopper le stationnement ventouse »

- Utilisation de la rue de la compagnie des Indes en shunt
- Engorgement du trafic étroitesse pour les cycles au niveau du carrefour Triquerville/Marville
- Aménagement d'un cheminement cycle sur la rue de la compagnie des Indes plutôt que sur l'axe Triquerville jugé trop dangereux
- Problème de l'étroitesse des trottoirs couplé au grand nombre d'obstacles présents (poteaux, arbres, ...)
- Problème de stationnement, principalement à proximité de la gare (les rues alentour sont utilisés comme parking pour les voyageurs)
- Nécessité d'accueillir des commerces dans le secteur, volonté de maintenir le Lidl

La mobilité et les espaces publics

Hors
PLU

- Utilisation de la rue de la compagnie des Indes en shunt
- Engorgement du trafic étroitesse pour les cycles au niveau du carrefour Triquerville/Marville
- Aménagement d'un cheminement cycle sur la rue de la compagnie des Indes plutôt que sur l'axe Triquerville jugé trop dangereux.
- Problème de l'étroitesse des trottoirs couplé au grand nombre d'obstacles présents (poteaux, arbres, ...)
- Problème de stationnement, principalement à proximité de la gare (les rues alentour sont utilisés comme parking pour les voyageurs)
- Nécessité d'accueillir des commerces dans le secteur afin de maintenir le Lidl

« Problème des bandes cyclables pas sécurisantes »

« Point noir : le carrefour Triquerville/Marville »

« Stopper le stationnement ventouse »

Hors
PLU

Secteur Hippodrome // Les principales contributions



« C'est un quartier qui supporte mieux que les autres les immeubles à étages »

« Développer l'habitat en BRS »

« Préserver les pavillons sur l'ouest de Marville »

Thématique Nature en ville et patrimoine

Thématique Mobilité et espaces publics

Thématique Formes urbaines et architecturales

« Pas de construction trop hautes, R+2 maximum »

« Implantation trop sur rue, trop bruyant »

« Echelonner les hauteurs avec les pavillons »

« Attention aux vis-à-vis trop proches »

Gare

Hippodrome

Plaine des Sports

Hôpital



Les formes urbaines et architecturales

« Développer l'habitat en BRS »

- **Consensus pour accueillir des jeunes actifs et des familles**
- **Consensus pour avoir une mixité des typologies de logements**
(BRS, Logements sociaux, accession, ...)

« C'est un quartier qui supporte mieux que les autres les immeubles à étages »

- **Concernant les hauteurs des constructions, des avis contradictoires :**
 - Limiter la hauteur à des constructions en R+3 voire R+2+A ou R+1+C sur Marville
 - Secteur déjà en mutation le plus susceptible d'accueillir des constructions de grande hauteur

« Pas de construction trop hautes, R+2 maximum »

- **Nécessité d'échelonner les hauteurs avec le tissu pavillonnaire**
- **Problème de vis-à-vis dans les opérations récentes**

« Implantation sur rue, trop bruyant »

- **Implantation des constructions en retrait afin de limiter l'effet « écrasant » des constructions et végétaliser les espaces libérés**
- **Prévoir une part d'espace végétalisé dans les opérations et proposer une végétalisation des pieds d'immeubles**

Les formes urbaines et architecturales

« Développer l'habitat en BRS »

« C'est un quartier qui supporte mieux que les autres les immeubles à étages »

« Pas de construction trop hautes, R+2 maximum »

« Implantation sur rue, trop bruyant »

- Consensus pour accueillir des jeunes actifs et des familles
- Consensus pour avoir une mixité des typologies de logements (BRS, Logements sociaux, accession, ...)
- **Concernant les hauteurs des constructions, des avis contradictoires :**
 - Limiter la hauteur à des constructions en R+3 voire R+2+A ou R+1+C sur Marville
 - Secteur déjà en mutation le plus susceptible d'accueillir des constructions de grande hauteur
- Nécessité d'échelonner les hauteurs avec le tissu pavillonnaire
- Problème de vis-à-vis dans les opérations récentes
- Implantation des constructions en retrait afin de limiter l'effet « écrasant » des constructions et végétaliser les espaces libérés
- Prévoir une part d'espace végétalisé dans les opérations et proposer une végétalisation des pieds d'immeubles

A arbitrer

Les enjeux du secteur Hippodrome

La nature en ville, le patrimoine architectural et paysager

Préserver les principales unités architecturales et paysagères marquantes du quartier
(rue de la compagnie des indes, des Antilles, ...)

Préserver l'hippodrome (poumon vert de la ville) et y adjoindre des activités

Végétaliser les espaces publics du quartier
(végétaliser les pieds d'immeubles, créer des espaces verts et ludiques, ...)

La mobilité et les espaces publics

Utiliser la rue de la compagnie des indes comme support de mobilité douce
(éviter son utilisation comme shunt)

Favoriser les mobilités douces
(création d'itinéraire bis pour les vélos, élargir des cheminements piétons, ...)

Nécessité d'accueillir des commerces
(mixité des fonctions, animer les rez-de-chaussées, maintien du Lidl, ...)

Les formes urbaines et architecturales

Equilibrer la typologie des logements à produire en lien avec les objectifs du PADD
(type de produit, nombre, ...)

Permettre la mutation des tissus existants en limitant les hauteurs

Travailler l'insertion des constructions, notamment au contact des quartiers pavillonnaires
(épannelage des hauteurs, ...)

Produire des logements confortables
(expositions, traitement des vis-à-vis, ...)

1

Secteur Hippodrome

2

Secteur Briand / Loncle

Secteur Briand – Loncle // Les principales contributions



« Privilégier plus d'espaces verts publics »

« Protéger les constructions de l'avenue de la Fontaine aux bonhommes »

Thématique Nature en ville et patrimoine

Thématique Mobilité et espaces publics

Thématique Formes urbaines et architecturales

« Arborer la coulée verte »

« l'avenue des Cottages à protéger, faire un règlement contraignant »

La nature en ville, le patrimoine architectural et paysager

« Privilégier plus d'espaces verts publics »

- Absence d'espace vert structurant / arbres dans l'espace public

« Arborer la coulée verte »

- Elargir et végétaliser la coulée verte et le plateau des Anglais

- Préserver les constructions et les jardins de l'avenue des Cottages

- Préserver les constructions de l'avenue de la Fontaine au bonhomme

« l'avenue des Cottages à protéger, faire un règlement contraignant »

- Végétalisation des pieds d'immeuble

Secteur Briand – Loncle // Les principales contributions



« prévoir des itinéraires bis [pour les vélos] »

Av. de la Fontaine au Bónhomme

Thématique Nature en ville et patrimoine

Thématique Mobilité et espaces publics

Thématique Formes urbaines et architecturales

« Sécuriser la voie verte au niveau du carrefour »

Av. Aristide Briand

« Limiter les vitesses ou les matériaux des voies »

Av. Aristide Briand

Av. Moka

Av. des Cottages

Av. Roger Salengro



La mobilité et les espaces publics

« Sécuriser la
voie verte au
niveau du
carrefour »

- **Sécuriser l'avenue Aristide Briand**
(carrefour, vitesse, croisement avec le plateau des Anglais)

« prévoir des
itinéraires bis
[pour les
vélos] »

- **Créer un itinéraire bis pour les cycles**
(en dehors de l'avenue l'Aristide Briand)

« Limiter la
vitesses »

- **Problématique du stationnement**
(stationnement ventouse à proximité de la gare)

La mobilité et les espaces publics

« Sécuriser la
voie verte au
niveau du
carrefour »

- **Sécuriser l'avenue Aristide Briand**
(carrefour, vitesse, croisement avec le plateau des Anglais)

« prévoir des
itinéraires bis
[pour les
vélos] »

- **Créer un itinéraire bis pour les cycles**
(en dehors de l'avenue l'Aristide Briand)

« Limiter la
vitesses »

- **Problématique du stationnement**
(stationnement ventouse à proximité de la gare)

**Hors
PLU**

Secteur Briand – Loncle // Les principales contributions



Av. de la Fontaine au Bónhomme

« Prévoir des espaces verts dans les futurs constructions »

« Limiter la hauteur des bâtiments à R+3+A »

« Obliger un épannelage en proximité des zones pavillonnaires »

« Eviter les architectures trop différentes [...] et le manque de cohérence »

« Attention aux vis-à-vis trop proches »

Av. Aristide Briand

Av. Aristide Briand

« Retrait [des constructions] par rapport aux voies »

Av. des Cottages

Av. Roger Salengro

Thématique Nature en ville et patrimoine

Thématique Mobilité et espaces publics

Thématique Formes urbaines et architecturales

Les formes urbaines et architecturales

« Obliger un épannelage en proximité des zones pavillonnaires »

« Limiter la hauteur des bâtiments à R+3+A »

« Attention aux vis-à-vis trop proches »

« Retrait [des constructions] par rapport aux voies »

« Eviter les architectures trop différentes [...] et le manque de cohérence »

- **Consensus pour accueillir des jeunes actifs et des familles**
- **Consensus pour diversifier une mixité des typologies de logements** (BRS, Logements sociaux, accession, ...)
- **Limiter la hauteur à R+3+C ou R+4+C**
- **Epaneler les hauteurs, notamment en limite des quartiers pavillonnaires**
- **Planter les constructions en retrait et prêter une attention particulière à l'implantation des constructions** (problèmes de vis-à-vis)
- **Prévoir une part d'espace végétalisé dans les nouvelles opérations**

Les formes urbaines et architecturales

« Obliger un épannelage en proximité des zones pavillonnaires »

« Limiter la hauteur des bâtiments à R+3+A »

« Attention aux vis-à-vis trop proches »

« Retrait [des constructions] par rapport aux voies »

« Eviter les architectures trop différentes [...] et le manque de cohérence »

- Consensus pour accueillir des jeunes actifs et des familles
- Consensus pour diversifier une mixité des typologies de logements (BRS, Logements sociaux, accession, ...)
- **Limiter la hauteur à R+3+C ou R+4+C**
- Epaneler les hauteurs, notamment en limitant les hauteurs pavillonnaires
- Implanter les constructions en retrait et prêter une attention particulière à l'implantation des constructions (problèmes de vis-à-vis)
- Prévoir une part d'espace végétalisé dans les nouvelles opérations



Les enjeux pour le secteur Briand/Loncle

La nature en ville, le patrimoine architectural et paysager

La mobilité et les espaces publics

Les formes urbaines et architecturales

Préserver les principales unités architecturales et paysagères marquantes du quartier
(avenues des Cottages, de la Fontaine aux bonhomme, ...)

Réaménager l'avenue A. Briand
(sécuriser des carrefours, notamment avec la promenade des anglais, limitation de la vitesse)

Équilibrer la typologie des logements à produire en lien avec les objectifs du PADD
(type de produit, nombre, ...)

Faire de la coulée verte et du plateau des Anglais un lieu d'aménité et de respiration

Favoriser les mobilités douces
(création d'itinéraire bis pour les vélos, élargir des cheminements piétons, ...)

Ordonner des fronts bâtis rythmés sur l'axe A. Briand en évitant de créer un effet « barre »

Travailler l'insertion des constructions, notamment au contact des quartiers pavillonnaires
(épannelage des hauteurs, ...)

Végétaliser les espaces publics du quartier
(végétaliser des pieds d'immeubles, créer des espaces verts et ludiques, ...)

Concevoir des espaces publics favorisant la vie sociale
(mixité des fonctions, animer les rez-de-chaussées, ...)

Produire des logements confortables
(expositions, traitement des vis-à-vis, ...)

1

Rappel du contexte et des objectifs

2

Retour sur les ateliers de concertation

3

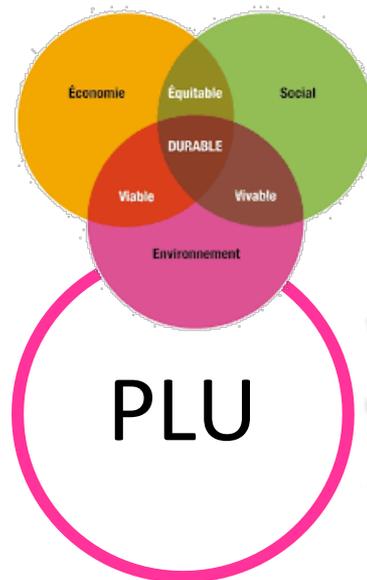
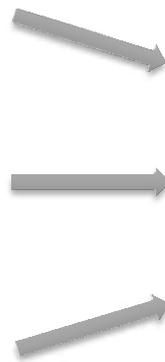
Pistes de travail et propositions pour le projet de PLU

Pistes de travail et propositions pour le projet de PLU

Le PLU doit prévoir un projet global et durable qui fait **la synthèse entre les besoins de développement urbain et de ceux de préservation de l'environnement**, en prévoyant les équipements publics nécessaires et les conditions d'urbanisation et d'aménagement à respecter (foncier, architecture, implantation des constructions, stationnement, raccordement aux réseaux, ...).

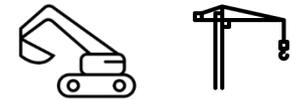
Encadrer et maîtriser le développement urbain

Acteurs de la fabrication de la ville
(pétitionnaire, porteurs de projets)



Aménagements urbains et constructions

Droit à bâtir ou non



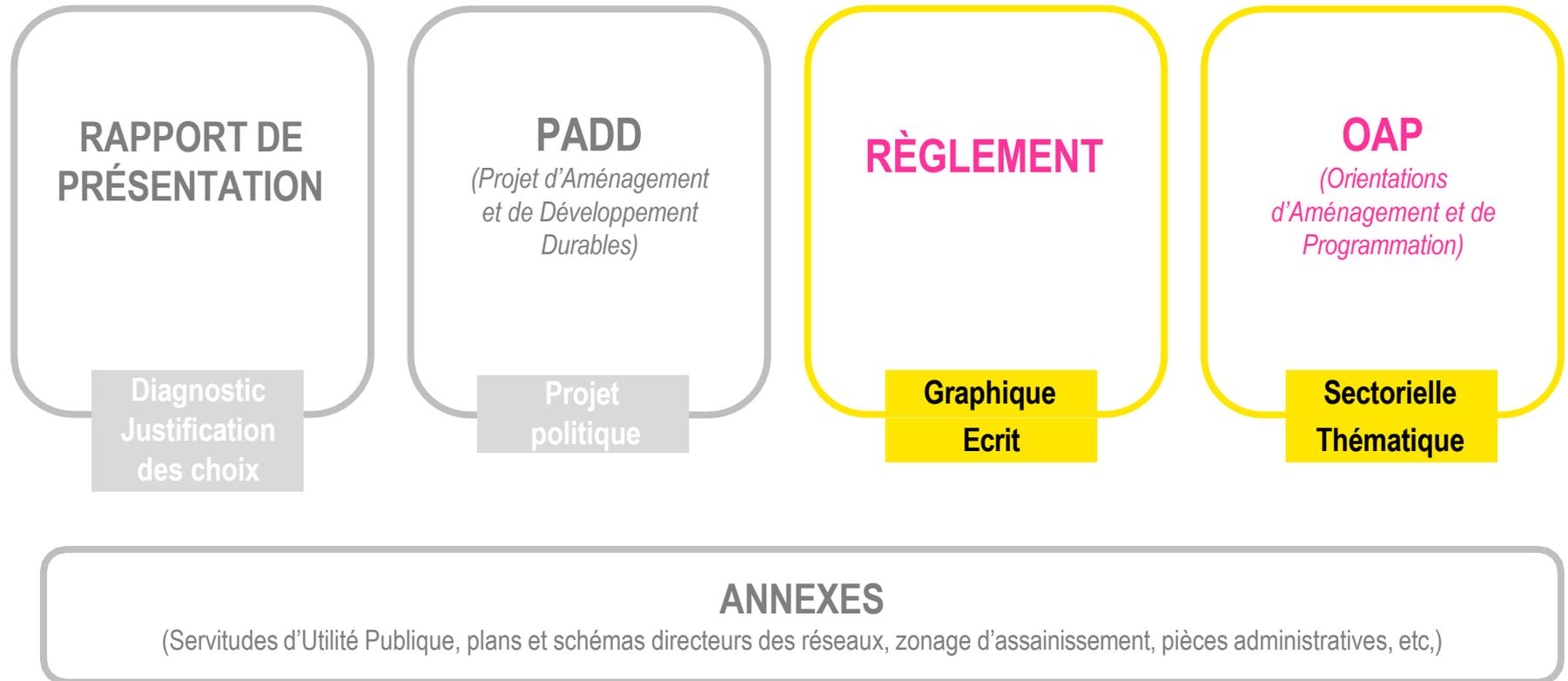
Architecture



Equipements publics



Les pièces du futur PLU



Pistes de travail et propositions pour le projet de PLU

LE RÈGLEMENT

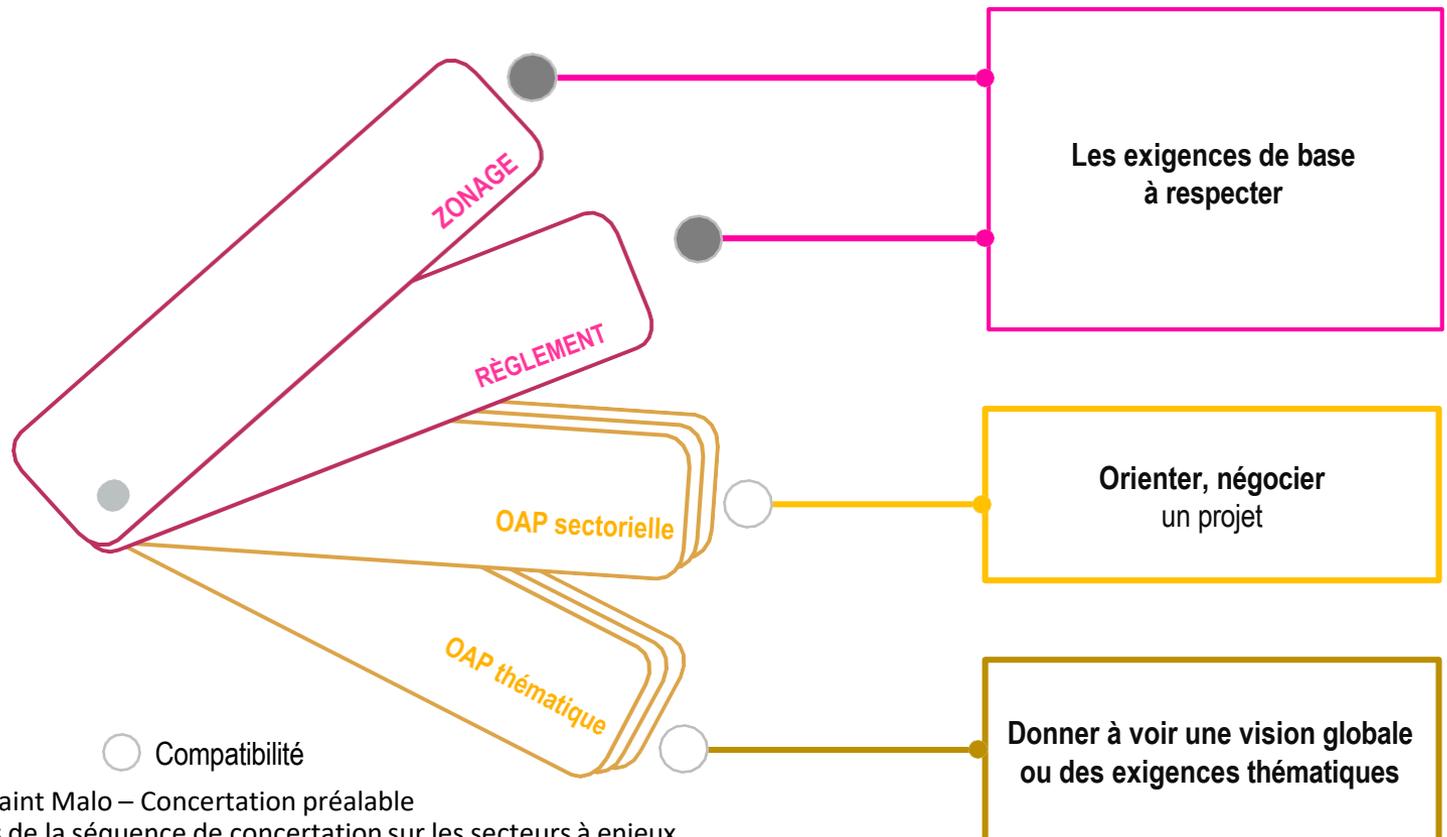
- > **Fixe les servitudes** administratives applicables aux terrains (vocations, risques, recul, réserves d'emprises, servitudes de mixité, boisements, etc.)
- > **Détermine les droits à bâtir** et les formes urbaines autorisées sur chaque terrain



Les OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation

- > **Préparent les actions et opérations d'urbanisation** et organiser l'équipement des terrains
- > **Précisent le programme de construction** et les objectifs d'insertion (fonctionnement, paysage, formes urbaines, etc.)



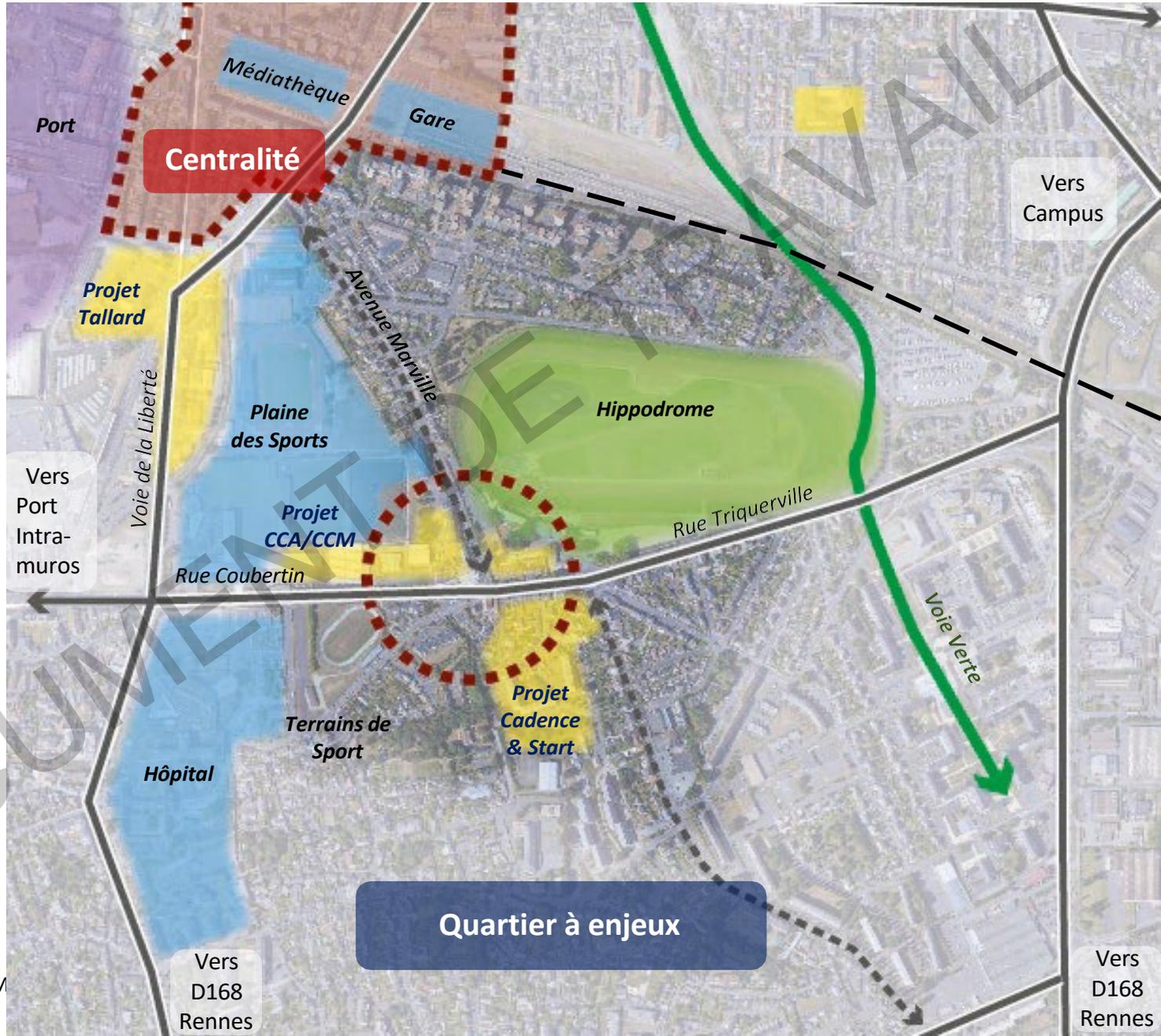
1

Secteur Hippodrome

2

Secteur Briand / Loncle

Secteur Hippodrome // Contexte élargi



Centralité

Quartier à enjeux



Révision du PLU de Saint M
Synthèses et apports de la

Vers
D168
Rennes

Vers
D168
Rennes

Secteur Hippodrome // Espaces vert et patrimoine

Patrimoine bâti
(identifié par l'inventaire du patrimoine)

Equipements sportifs

Hippodrome
(équipement et parcs)

Patrimoine bâti
(identifié par l'inventaire du patrimoine)

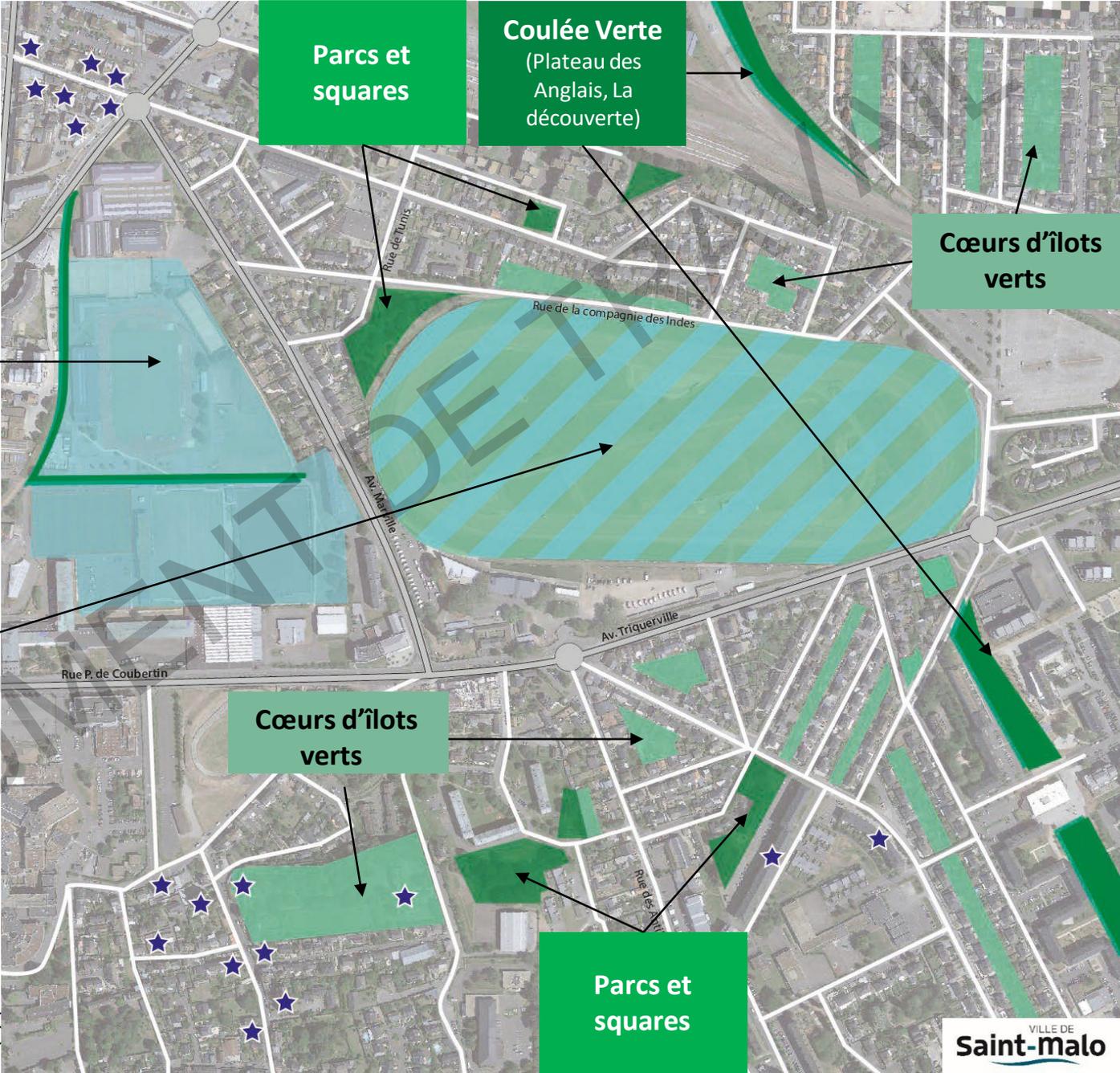
Parcs et squares

Coulée Verte
(Plateau des Anglais, La découverte)

Cœurs d'îlots verts

Cœurs d'îlots verts

Parcs et squares



Secteur Hippodrome // Formes urbaines structurantes du quartier



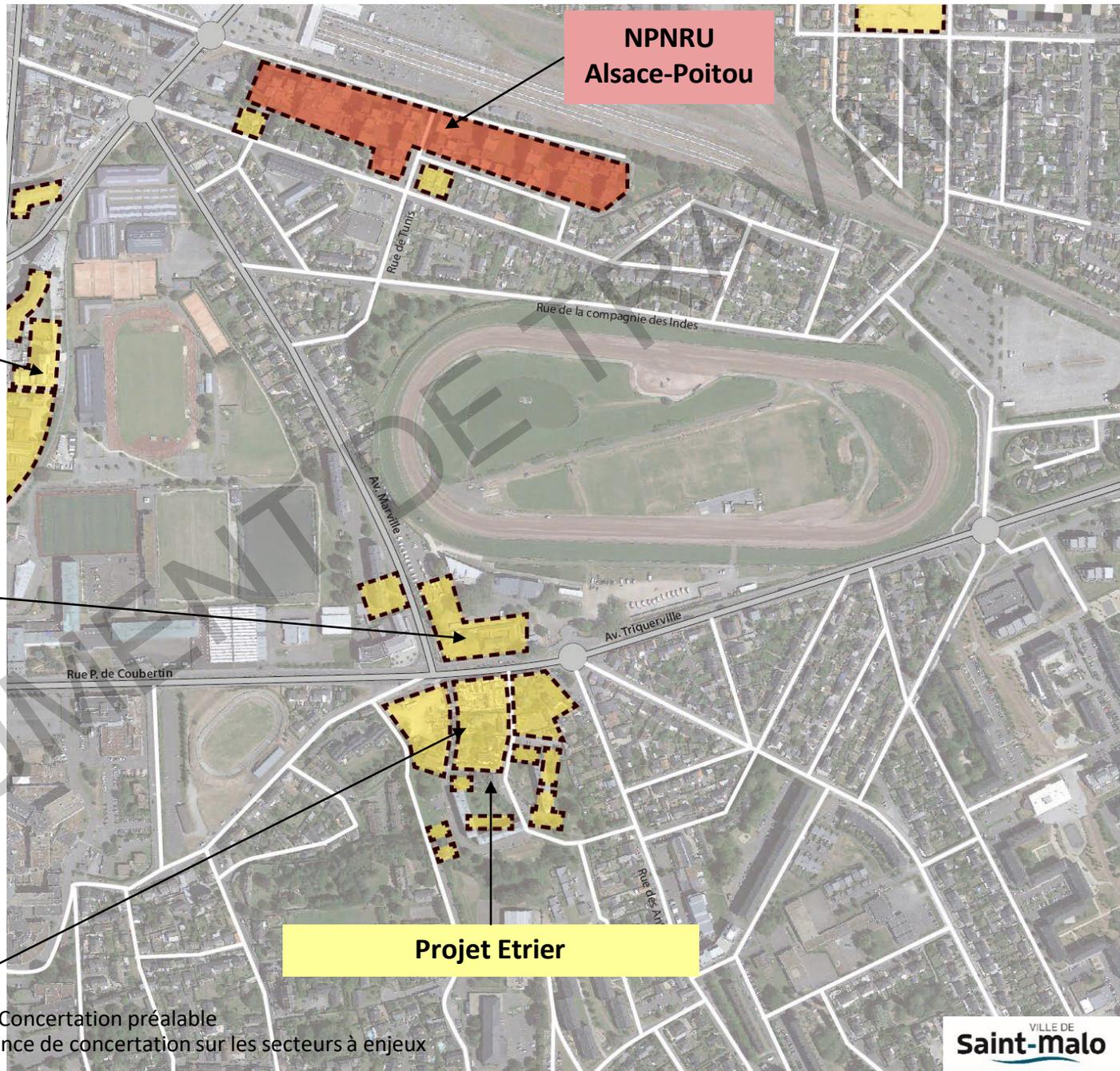
Projet Talards



Projet Cadence



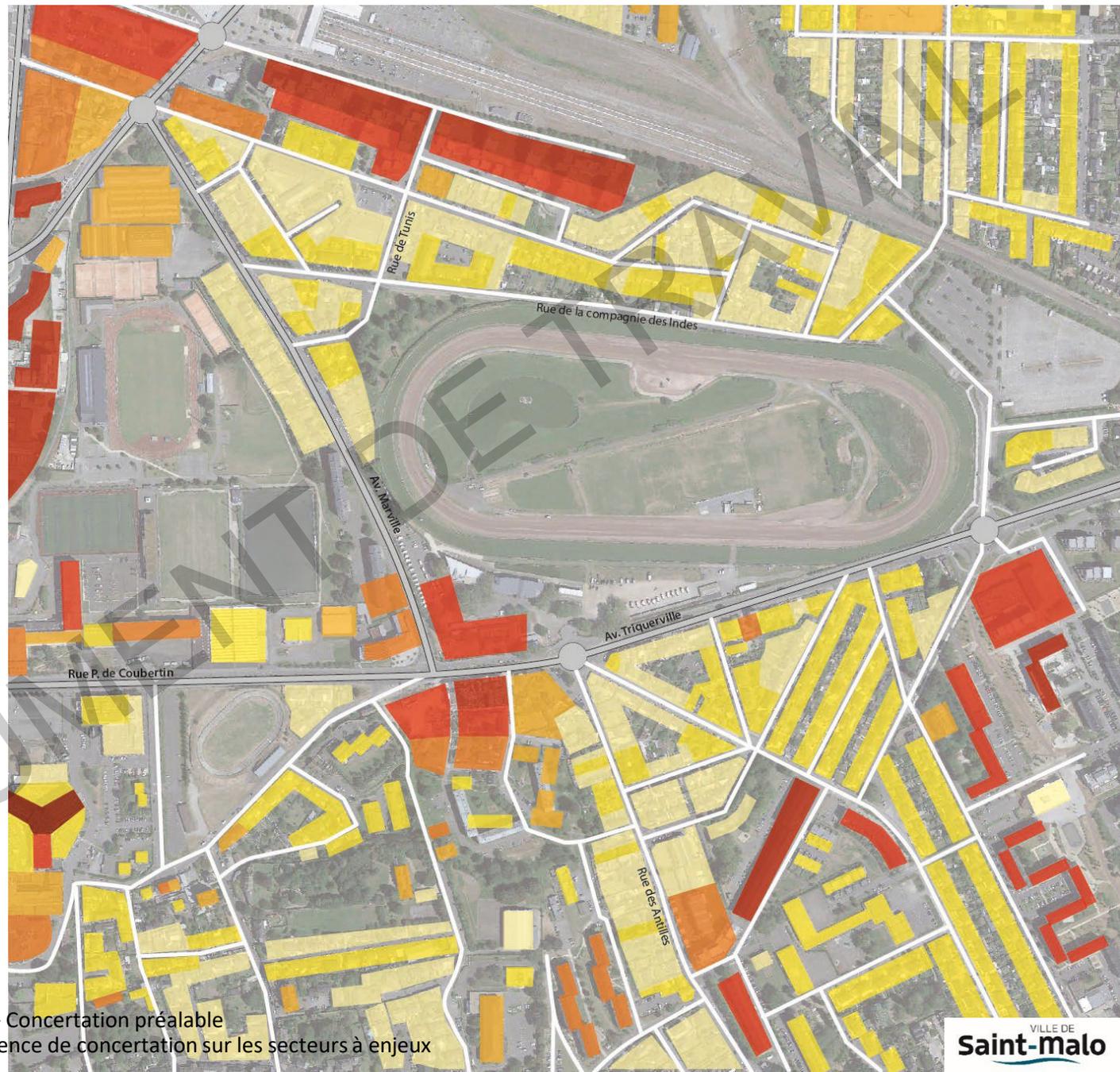
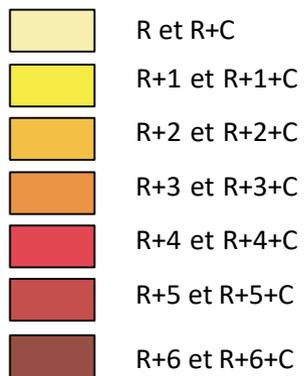
Projet Start



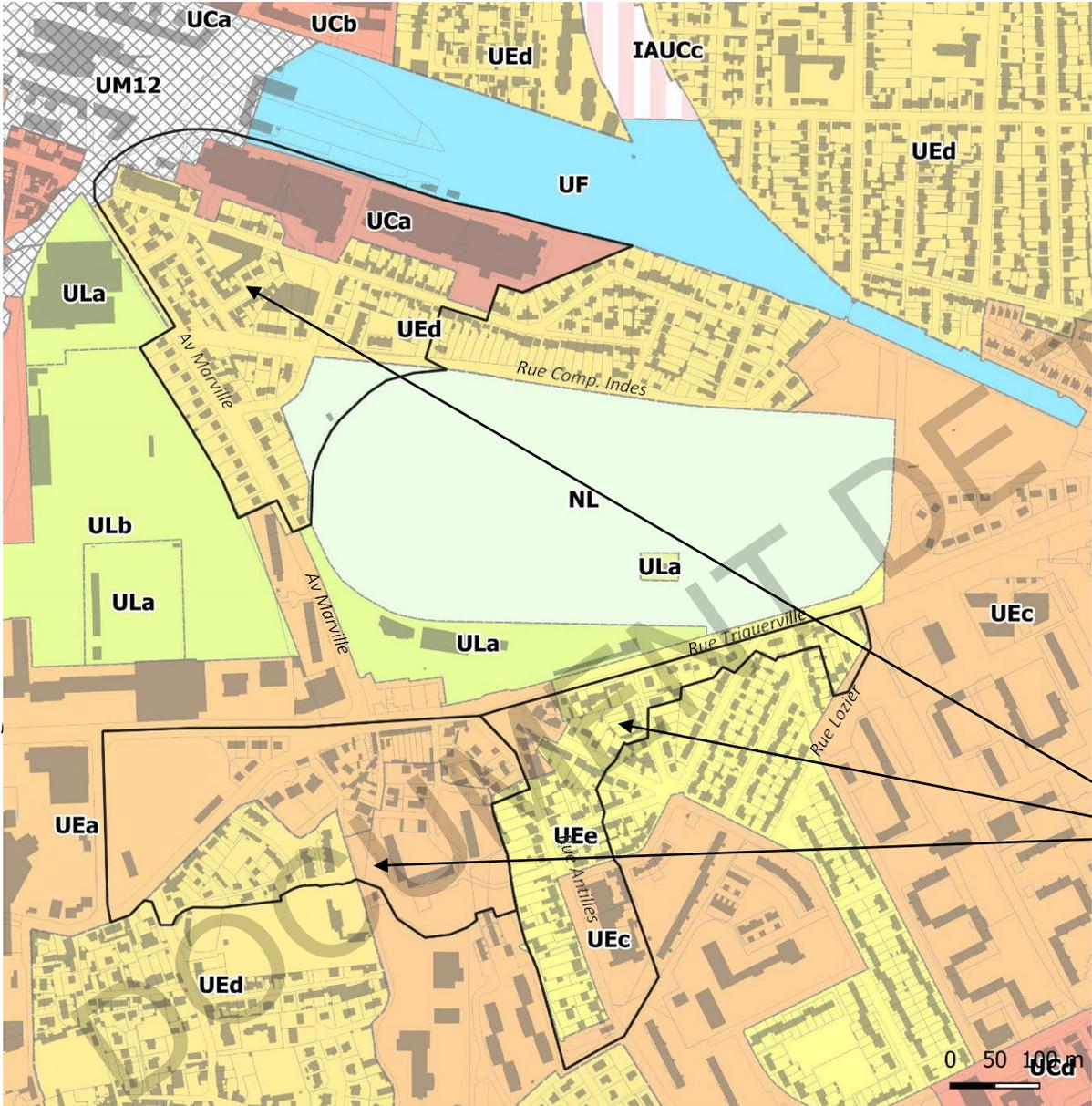
**NPNRU
Alsace-Poitou**

Projet Etrier

Secteur Hippodrome // Hauteurs des constructions existantes



Pistes de travail et propositions pour le projet de PLU



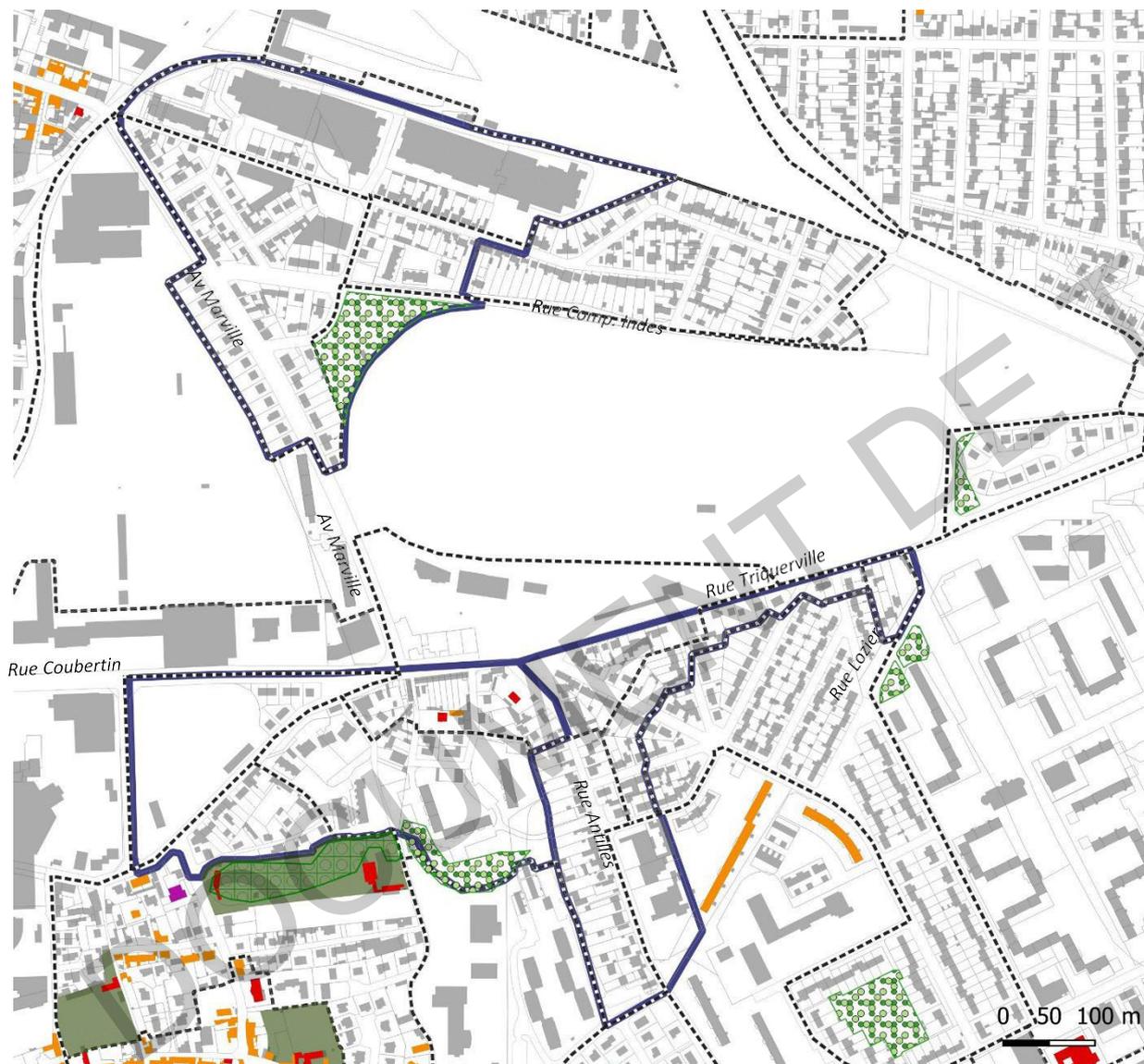
Le zonage du PLU en vigueur et le périmètre à l'étude d'une future OAP

- UEa** *R+5*
- UCa** *R+4*
- UEc** *R+3*
- UEd** *R+2*
- UEe** *R+1*

Périmètre de réflexion d'une future OAP



Le projet de repérage d'éléments à protéger



Éléments bâtis d'intérêt patrimonial

-  **Bâtiment exceptionnel**
-  **Bâtiment remarquable**
-  **Bâtiment d'intérêt**



Protection

-  **Espaces boisés classés**
-  **Espaces verts à protéger**
-  **Jardins d'intérêt patrimonial**

Les principes d'aménagement à l'étude



-  **Equilibrer les typologies de logements et assurer une complémentarité des programmes**
-  **Secteurs destinés à une densification douce et diffuse**
-  **Limiter les hauteurs au contact du tissu pavillonnaire**
-  **Préserver les cœurs d'îlots verts, notamment les jardins du tissu pavillonnaire**
-  **Espace vert paysagers à mettre en valeur**
-  **Permettre l'ouverture de l'hippodrome sur la ville**
-  **Affirmer les principaux axes urbains**
-  **Concevoir des axes secondaires avec des espaces publics supports de la vie sociale**
-  **Prévoir des liaisons douces desservant les secteurs**

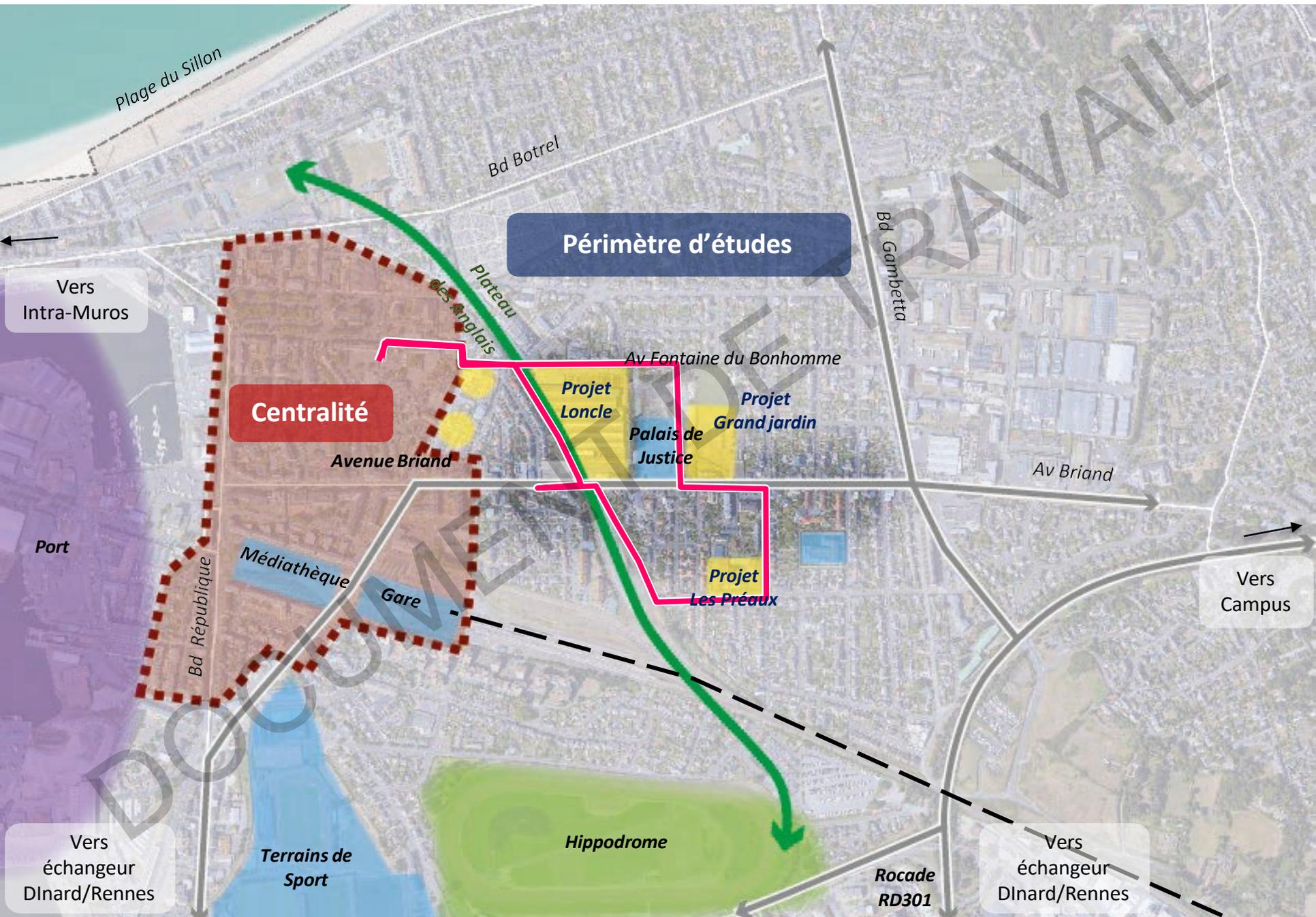
1

Secteur Hippodrome

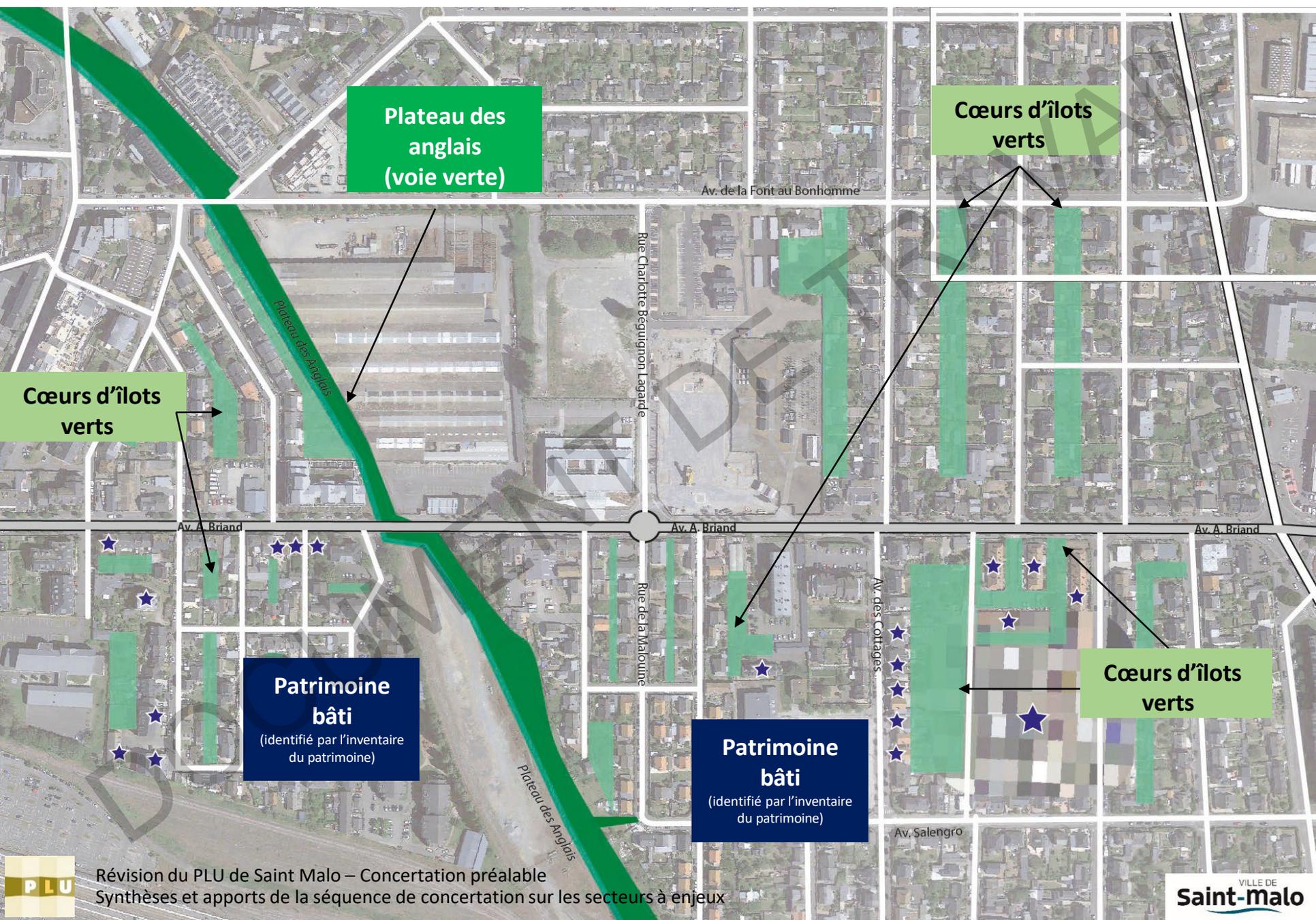
2

Secteur Briand / Loncle

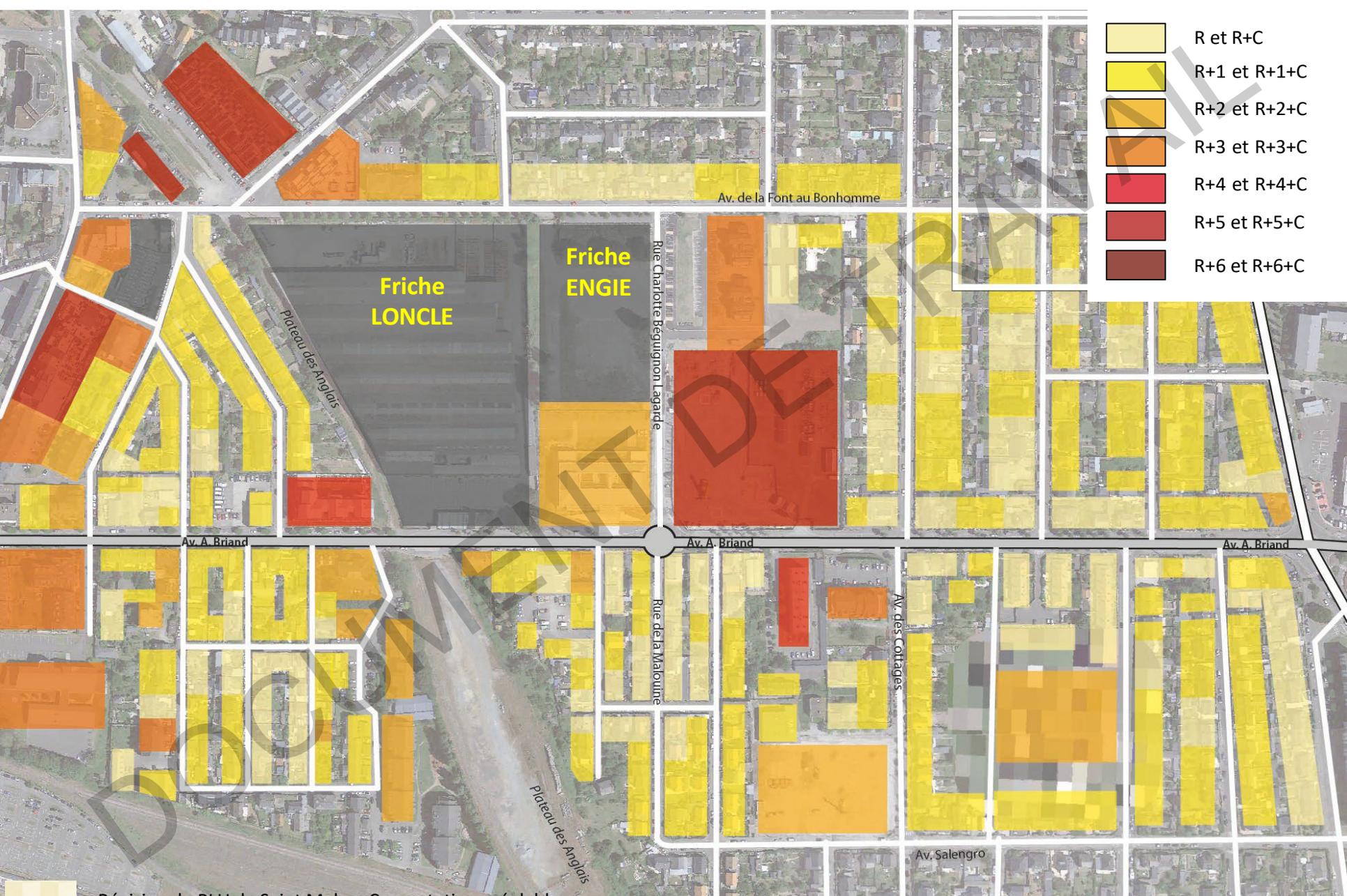
Secteur Aristide Briand // Contexte élargi



Secteur Aristide Briand // Espaces vert et patrimoine



Secteur Aristide Briand // Hauteurs des constructions existantes



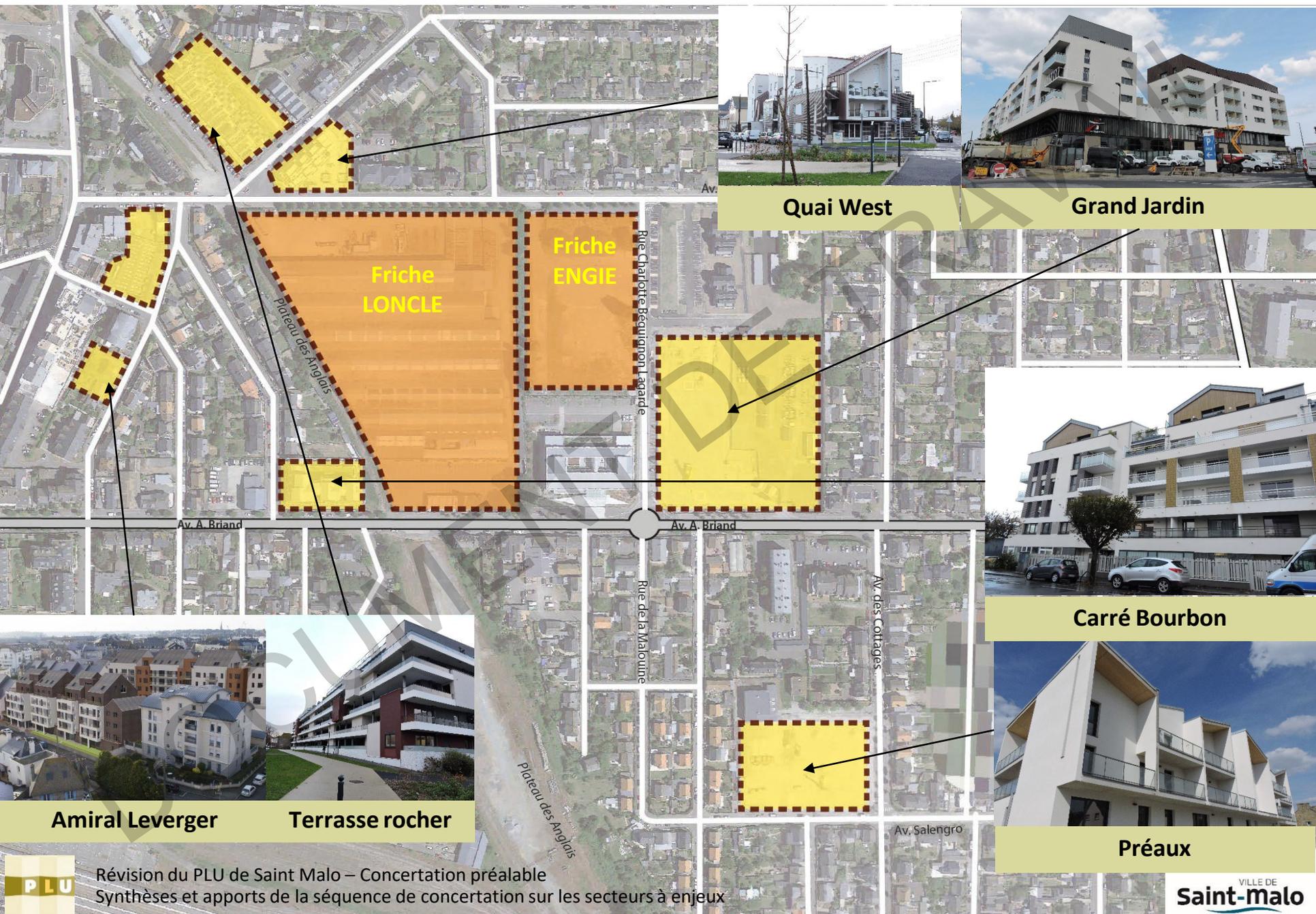
- R et R+C
- R+1 et R+1+C
- R+2 et R+2+C
- R+3 et R+3+C
- R+4 et R+4+C
- R+5 et R+5+C
- R+6 et R+6+C

Friche LONCLE

Friche ENGIE



Secteur Aristide Briand // Formes urbaines structurantes du quartier



Quai West



Grand Jardin



Carré Bourbon



Préaux



Amiral Leverger



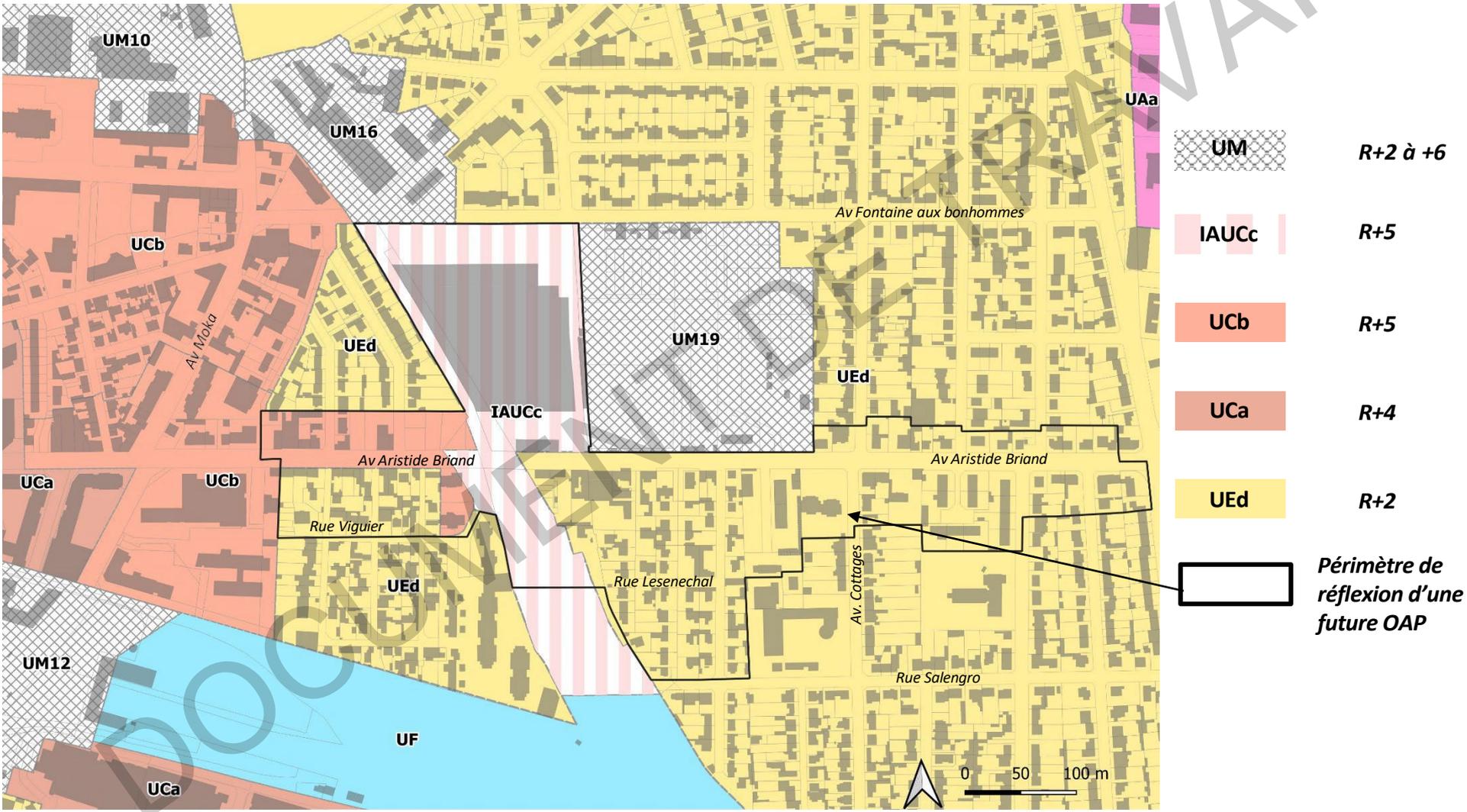
Terrasse rocher



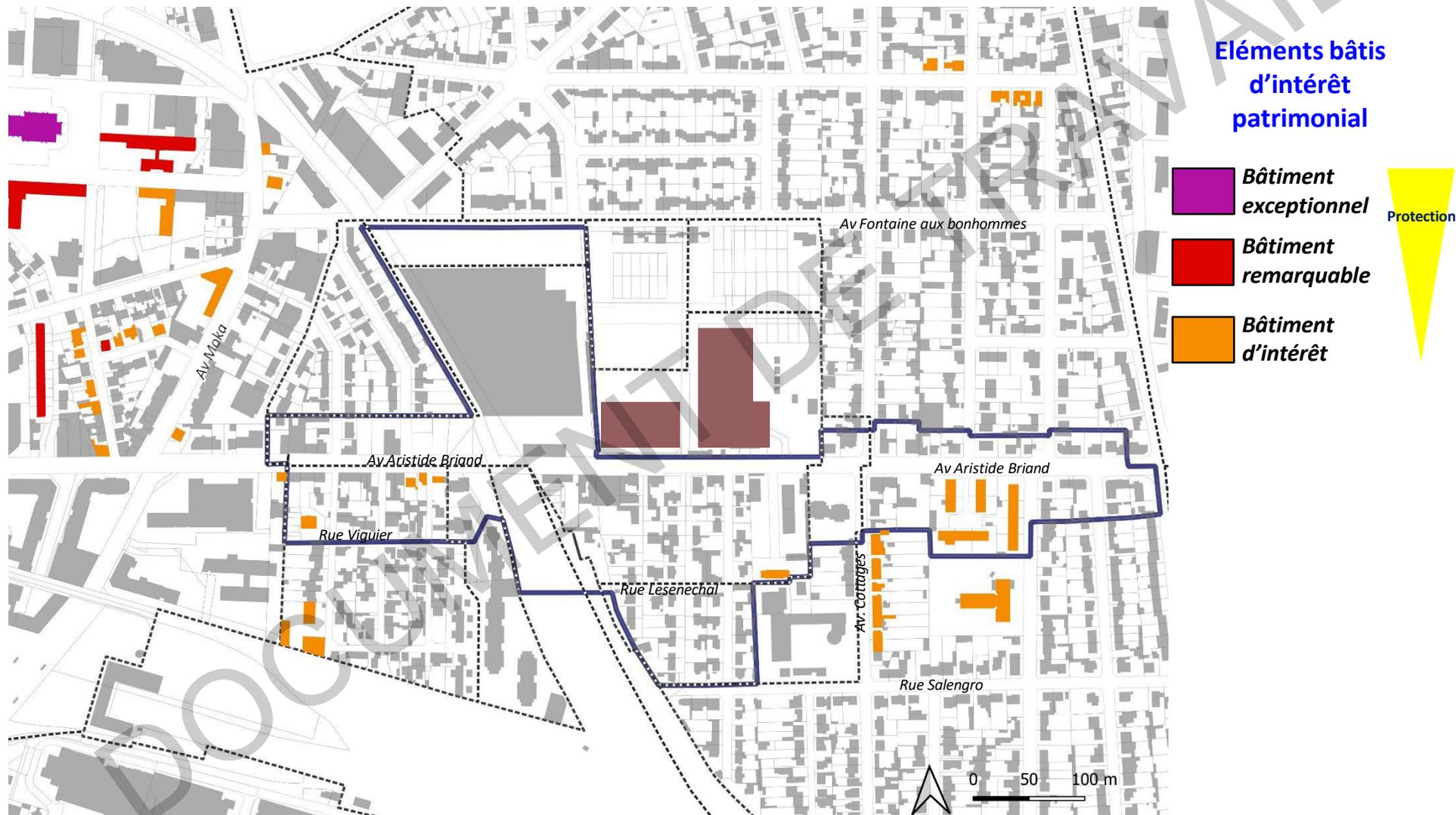
Révision du PLU de Saint Malo – Concertation préalable
Synthèses et apports de la séquence de concertation sur les secteurs à enjeux



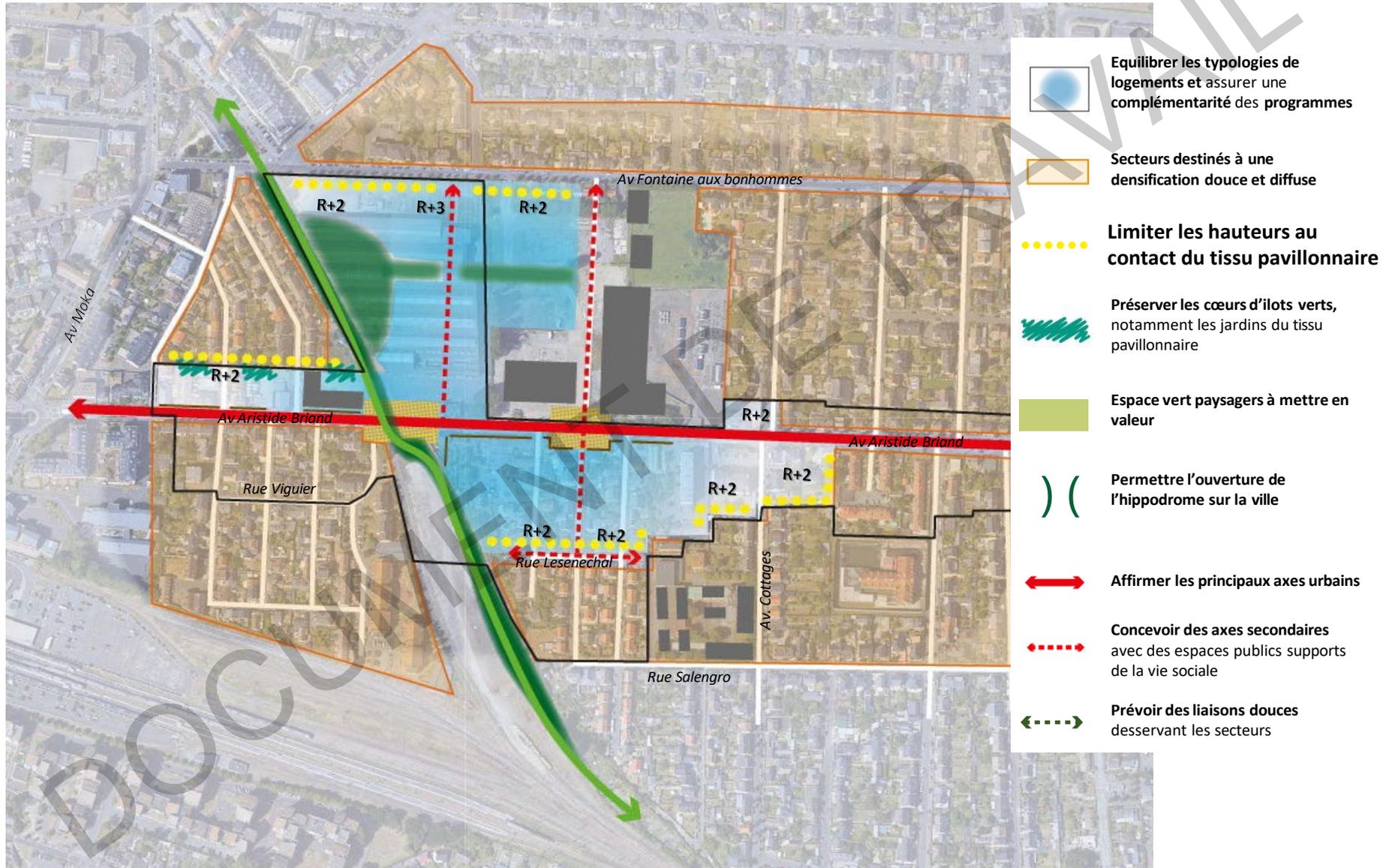
Le zonage du PLU en vigueur et le périmètre à l'étude d'une future OAP



Le projet de repérage d'éléments à protéger



Les principes d'aménagement à l'étude



Les principales règles à l'études

ZONAGE

Le découpage en zones de la commune

*Découpage des zones urbaines mixtes et spécialisées, zones agricoles et naturelles
Définition des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL)
Délimitation des zones à urbaniser*

Prescriptions graphiques opérationnelles

Emplacements réservés, secteur de mixité sociale, secteur de diversité commerciale, protection des rez-de-chaussée, etc.

Prescriptions graphiques de protection

*Dispositions de la loi littoral (Espaces Proches du Rivage, bande des 100m, Secteurs Déjà Urbanisés)
Espaces Boisés Classés, Espaces Verts Protégés, arbres et haies à protéger, éléments de patrimoine bâti ou paysager à protéger, etc.*

RÈGLEMENT

Destinations autorisées et interdites

Lexique du règlement

Destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions, interdites, ...

Règles de volumétrie quantitatives et qualitatives

Emprise au sol, hauteurs, règles d'implantation, bâti et jardins protégés

Règles de mixités

Définition des règles de la mixité sociale, diversité commerciale, ...

Insertion architecturale des constructions

Aspects extérieurs des constructions, toitures, clôtures, patrimoine bâti et végétal, ...

Réseaux, équipements et stationnement

Équipement et desserte des terrains par les réseaux, la voirie, les normes de stationnement, ...

Présentation des principales règles à l'étude

- 1 Promouvoir des **formes urbaines et des densités circonstanciées**
- 2 Favoriser **une ville de toiture** et organiser l'harmonie des densités bâties
- 3 Permettre **une diversité des implantations** et de contact avec l'espace public et les autres terrains
- 4 Eviter **l'effet « barre »** ou « paquebot » des constructions
- 5 Favoriser la présence de **la nature en ville**, garantir la perméabilité maximale des sols et lutter contre les îlots de chaleur
- 6 Rendre le **logement accessible et abordable**

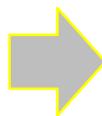
Présentation des principales règles à l'étude

1 Promouvoir des **formes urbaines et des densités circonstanciées**



- **Bande de constructibilité** (avant/arrière terrain)
- **Gabarit des bâtiments** (hauteur, emprise au sol)

2 Favoriser **une ville de toiture** et organiser l'harmonie des densités bâties



- **Pentes de toitures minimales**
- **Harmonie volumétrique** par rapport aux zones limitrophes et aux éléments bâtis protégés

3 Permettre **une diversité des implantations** avec l'espace public et les autres terrains



- **Implantation des constructions le long des voies et des limites séparatives**

4 Eviter l'**effet « barre »** ou « paquebot » des constructions



- **Faille et séquençage des grandes façades**

5 Favoriser la présence de **la nature en ville**, la perméabilité des sols et lutter contre les îlots de chaleur



- **Coefficient de biotope et pleine terre**

Merci de votre attention

