



Révision du Plan Local d'Urbanisme # Concertation préalable

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

Restitution de la balade urbaine du secteur Rothéneuf

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



Réunions publiques de
présentation du projet de PADD

Concertation sur les
secteurs à enjeux

Réunions publiques de
présentation du projet de PLU

Balades
urbaines

Diagnostic
& enjeux

Atelier de
restitution

Pistes et
propositions

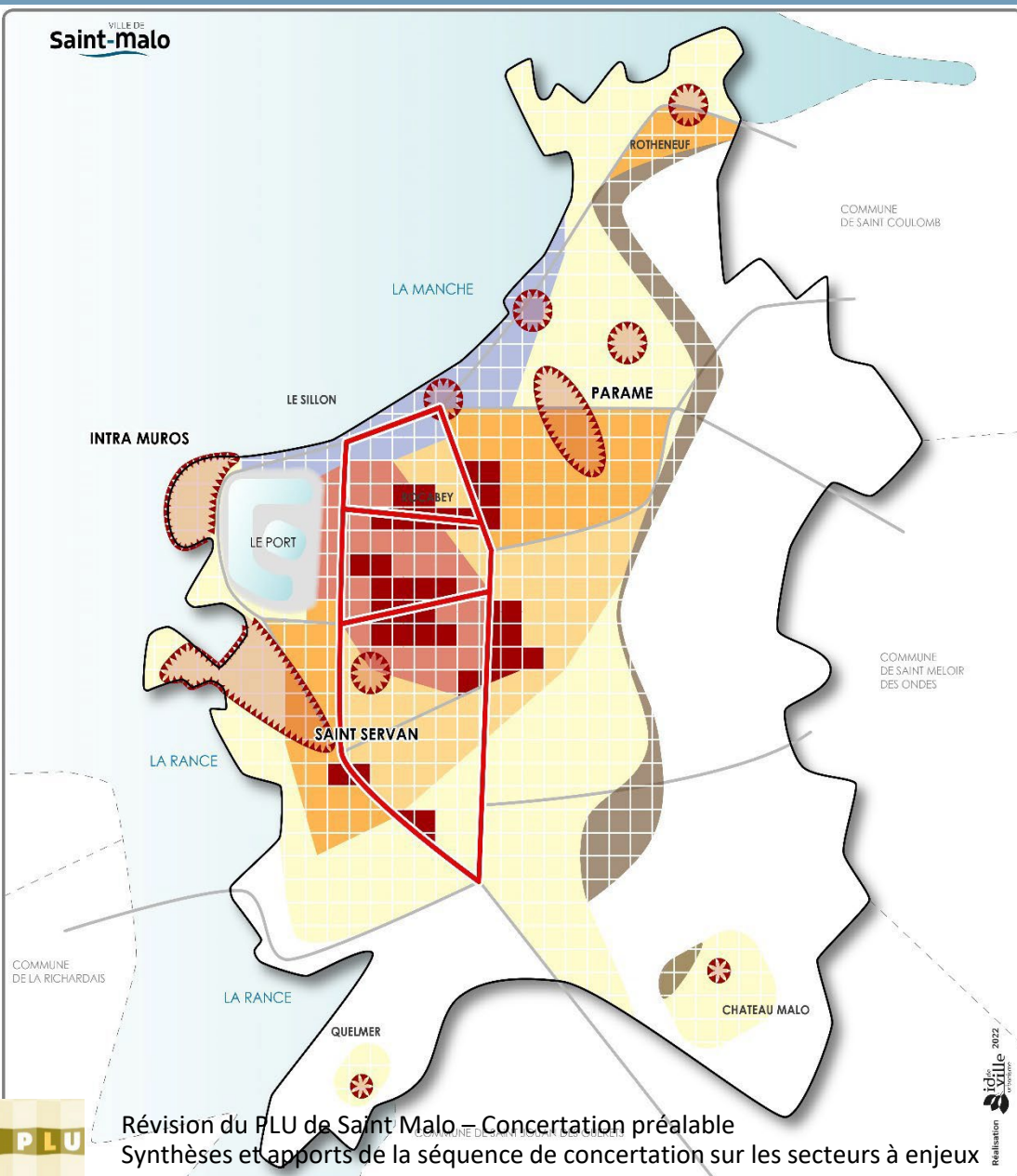
ENQUÊTE PUBLIQUE
sur une période d'1 mois au
minimum



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

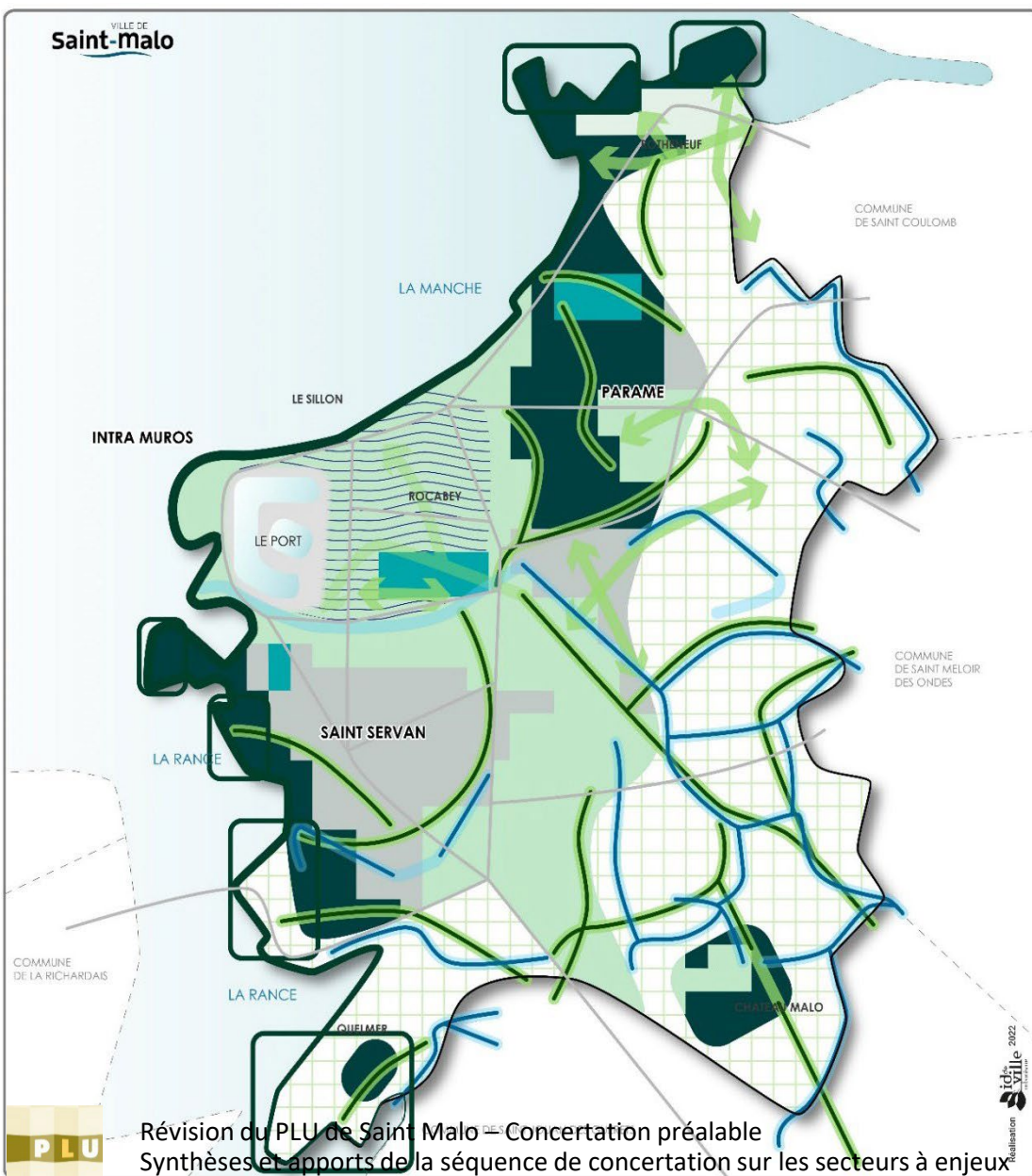


Produire environ 500 logements par an (*faciliter l'accès au logements pour les familles et les actifs, compenser la transformation du parc, rééquilibrer les générations, ...*)

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)

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

VILLE DE
Saint-malo

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

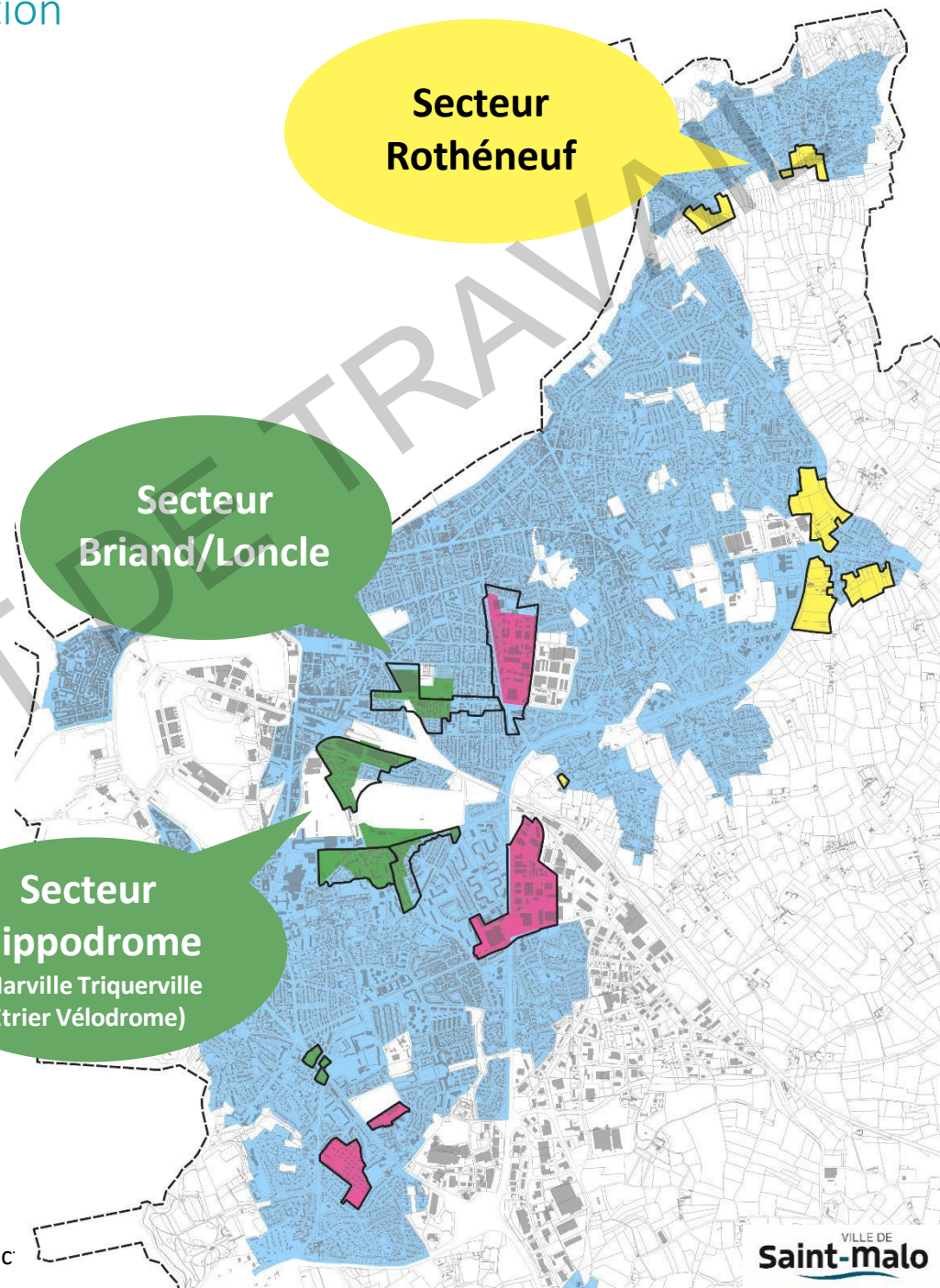
Orientations du PADD

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)

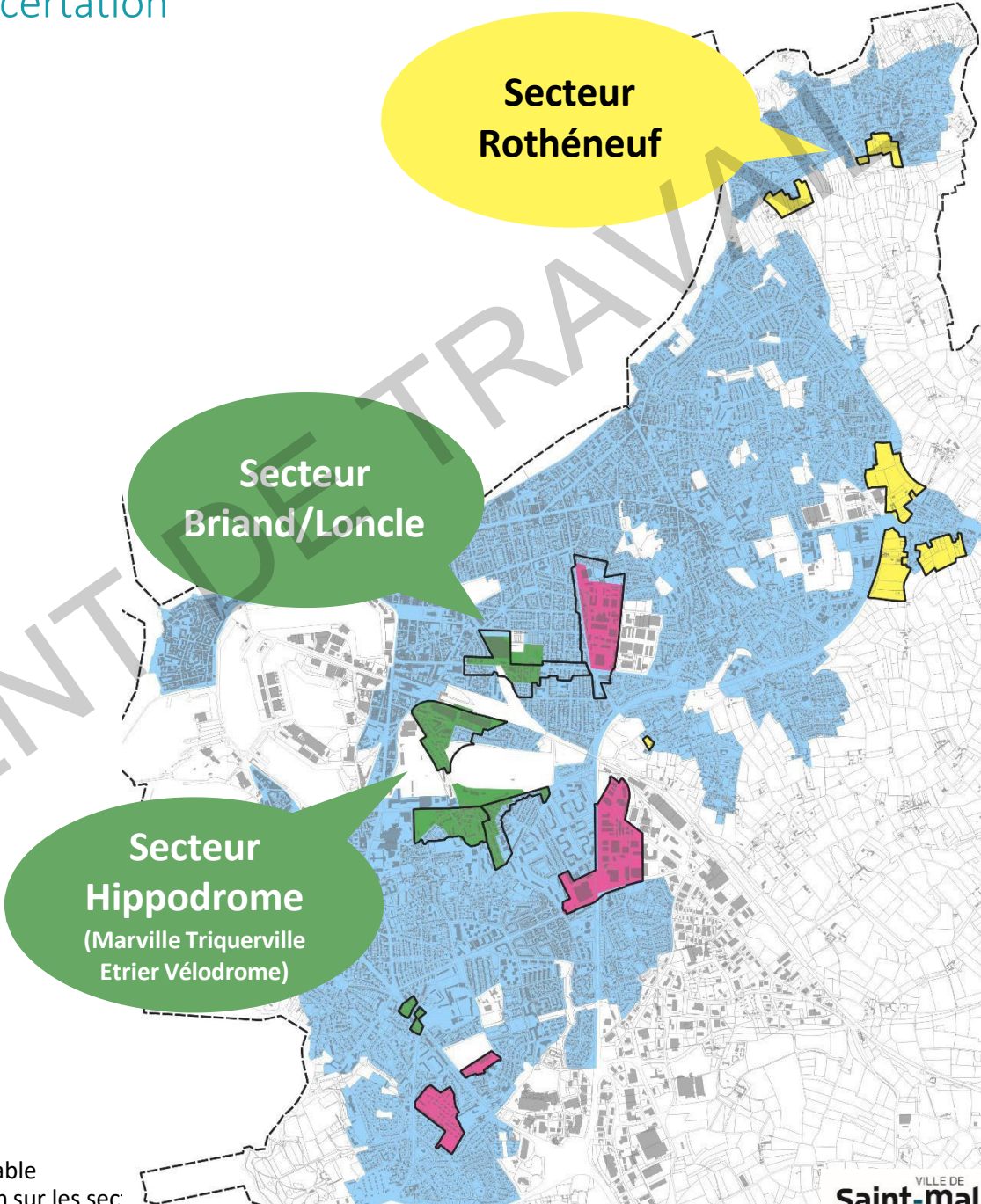
Les objectifs de la démarche de concertation

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



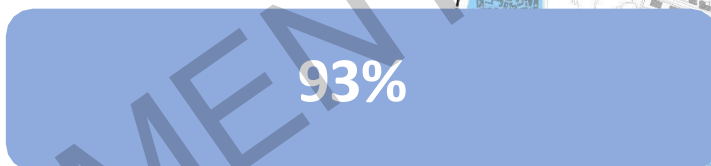
3%

Renouvellement au sein de périmètres d'OAP



2%

Evolution douce et diffuse (petit collectif, maisons)

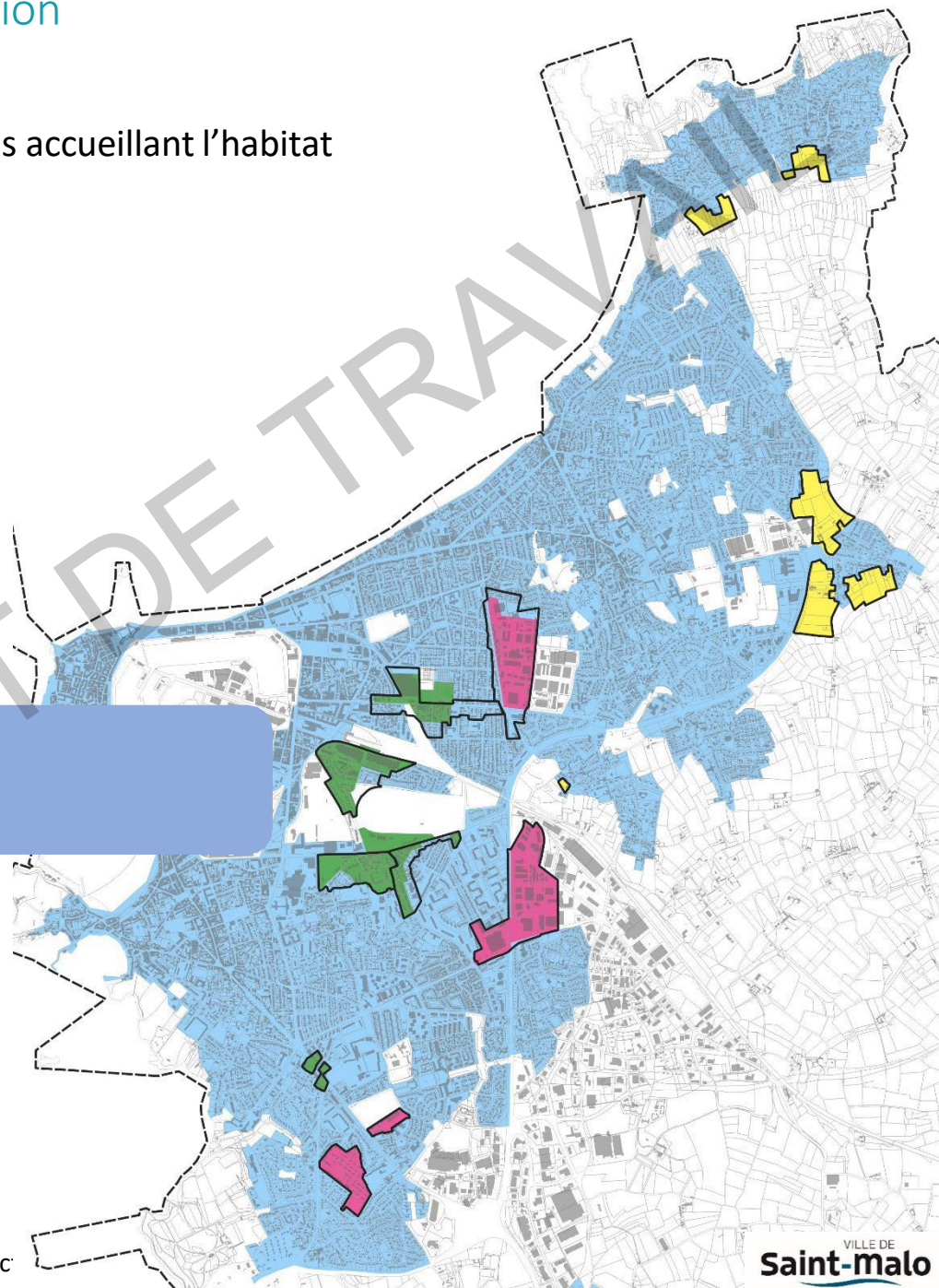


93%

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**

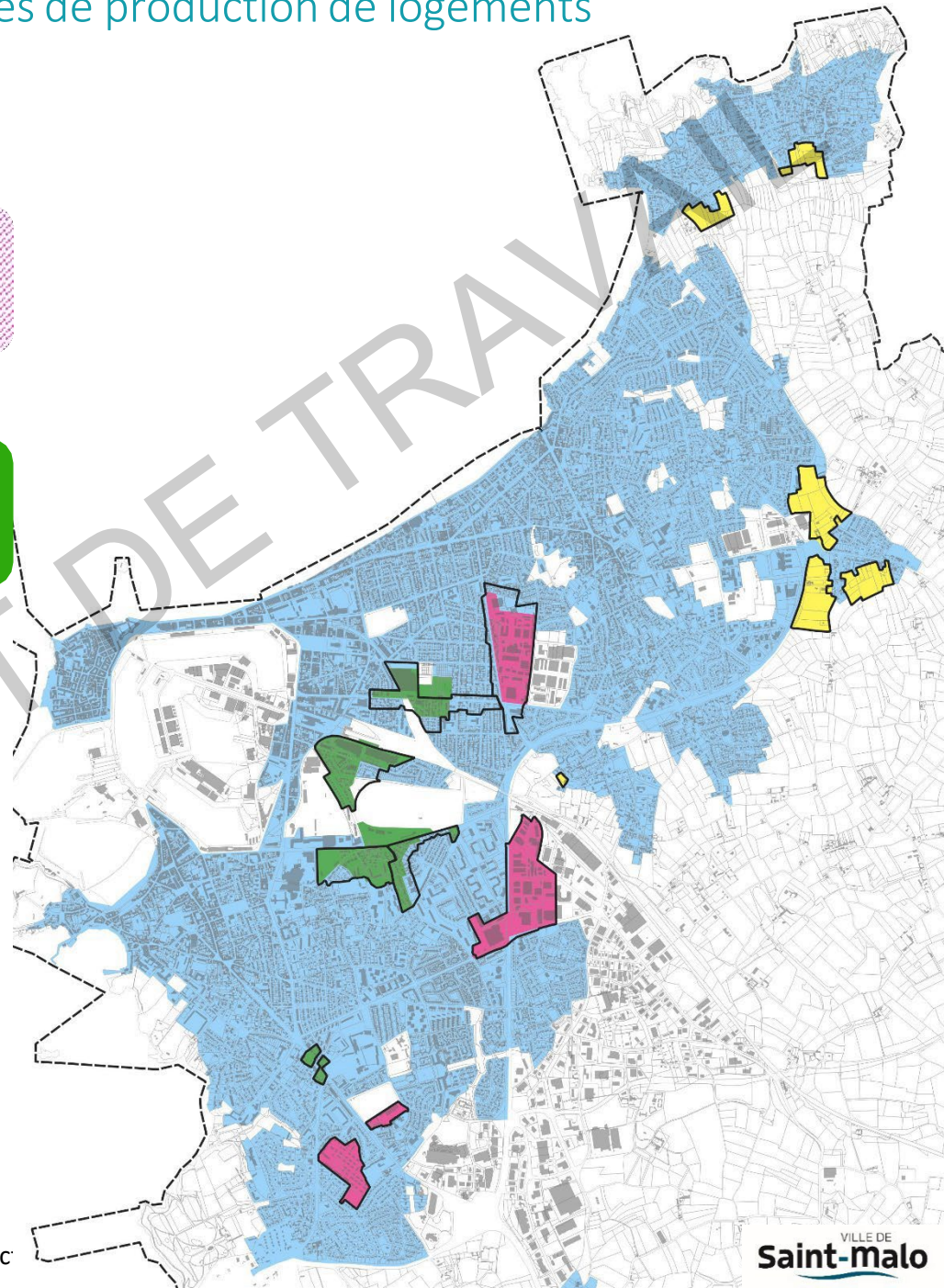
150
lgts/an

**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



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

- Architecture de qualité (matériaux qualitatifs) avec des formes urbaines qui s'intègrent bien.
- Intégration du paysage au sein des projets (jardins, plantation d'arbres, végétalisation des balcons, intégration de façades végétalisées).

2. La mobilité et les espaces publics

- Adapter les axes en fonction de flux futurs.

3. Les formes urbaines et architecturales

Mixer de l'habitat individuel et collectif en veillant à ce que cela s'intègre bien avec les voisins.

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

oui il faut garder les espaces verts, mais aussi aménager l'existant pour que ce soit agréable à voir en "parking" derrière la boulangerie dans le rayon ...

2. La mobilité et les espaces publics

quelques soit le projet. développer la fluidité pour rentrer/sortir jusqu'au fond point (eau de l'ob...) - Aménager Mac Donald... rue Christian Paul.
Aménager les chemins existants pour accéder aux futurs zones aménagées.

3. Les formes urbaines et architecturales

résidences individuelles ou petits ensembles.
type "villa italienne" (6-8 logements) avec du vert autour

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**

Secteur Rothéneuf // Les principales contributions



Thématique
Nature en ville et
patrimoine

Thématique
Mobilité et
espaces publics

Thématique
Formes urbaines
et architecturales

« **Oui il faut garder les**
espaces verts, mais
aussi aménager
l'existant pour que ce
soit agréable à voir »

« **Des espaces**
verts, des arbres
en nombre »

« **Travailler sur les**
usages, faire des
espaces
partagés »

« **Préserver les**
vues sur le grand
paysage »

« **Préserver les**
zones humides »

« **En faire un lieu**
de promenade et
de découverte »

Blvd St-Michel des Sablons

Place du Canada

Rue du commandant

L'Herminier

Rue de la Nature

Rue du clos Poucet

Rue

Rue

Rue D. Mac Donald

Stewart

Rue du commandant

L'Herminier

Rue du bas chemin

Blvd d

La nature en ville, le patrimoine architectural et paysager

« Des espaces
verts, des
arbres en
nombre »

« Préserver les
vues sur le
grand
paysage »

« En faire un
lieu de
promenade et
de découverte »

- **Préserver les vues sur le grand paysage**
- **Préserver les zones humides et les aménager pour en faire un lieu de promenade/jeux/découverte** (traitement en espaces vert / humide) et éventuellement le mettre en réseaux avec les itinéraires (balisés ou non) déjà existants/empruntés
- **Certains participants souhaitent un retour de l'activité agricole sur la frange sud**
- **Protéger des arbres remarquables présents dans les terrains déjà bâtis**

La nature en ville, le patrimoine architectural et paysager

« Des espaces
verts, des
arbres en
nombre »

« Préserver les
vues sur le
grand
paysage »

« En faire un
lieu de
promenade et
de découverte »

- Préserver les vues sur le grand paysage
- Préserver les zones humides et les aménager pour en faire un lieu de promenade/jeux/découverte (traitement en espaces vert / humide) et éventuellement le mettre en réseaux avec les itinéraires (balisés ou non) déjà existants/empruntés
- Certains participants souhaite un retour de l'activité agricole sur la frange sud
- Protéger des arbres remarquables présents dans les ter bêtis

A arbitrer

Secteur Rothéneuf // Les principales contributions



Thématique
Nature en ville et
patrimoine

Thématique
Mobilité et
espaces publics

Thématique
Formes urbaines
et architecturales

Rue du bas chemin

« Désenclaver
le clos
Pouzet »

« Améliorer
l'accessibilité à
Rothéneuf »

« Problème de
stationnement
l'été »

« Aménager les
chemins existants
pour accéder aux
futurs zones
aménagées »

« Utiliser la rue
Mc Donald
comme entrée
de Rothéneuf »

La mobilité et les espaces publics

« Améliorer
l'accessibilité à
Rothéneuf »

« Aménager les
chemins existants
vers les zones
aménagées »

« Utiliser la rue
Mc Donald
comme entrée
de Rothéneuf »

- Engorgement du trafic, principalement en période estivale (campings cars) des boulevards de Rothéneuf et Saint Michel des Sablons, problème de sécurité de certains carrefours et problèmes de stationnement
- Création d'un contournement ou la modification des circulations afin de pouvoir réutiliser la rue Mc Donald Stewart élargie comme entrée sur Rothéneuf
- Désenclaver le quartier du clos Poucet en supprimant la barrière qui donne accès à la rue du Bas Chemin, à minima pour les piétons et cycles
- Aménager en cheminement doux, les amorces de chemins existants vers la frange sud pour accéder aux zones humides

La mobilité et les espaces publics

« Améliorer
l'accessibilité à
Rothéneuf »

« Aménager les
chemins existants
vers les zones
aménagées »

« Utiliser la rue
Mc Donald
comme entrée
de Rothéneuf »

- Engorgement du trafic, principalement en période estivale (campings cars) des boulevards de Rothéneuf et Saint Michel des Sablons, problème de sécurité de certains carrefours et problèmes de stationnement
- Création d'un contournement ou la modification des circulations afin de pouvoir réutiliser la rue Mc Donald Stewart élargie comme entrée sur Rothéneuf
- Désenclaver le quartier du clos Poucet en supprimant la barrière qui donne accès à la rue du Bas Chemin, à minima pour les piétons et cycles.
- Aménager en cheminement doux, **Hors PLU** de chemins existants vers la frange sud pour accéder aux milieux humides

Hors
PLU

Secteur Rothéneuf // Exemples de contributions



Les formes urbaines et architecturales

« Limiter la hauteur des bâtiments à R+1+C »

« Garder son esprit de village »

« En faire un lieu de promenade et de découverte »

- **Consensus pour accueillir des jeunes actifs et des familles**
- **Consensus pour avoir une mixité des typologie de logement**
(BRS, Logements sociaux, accession, ...)
- **Hauteur maximale en R+1+C / R+2 (échelle d'un village)**
- **Le projet des 2 cheminées est un bon exemple d'insertion urbaine à l'échelle de Rothéneuf**
- **A contrario, les projets du Clos Poucet et Roztenec sont jugés trop denses**
- **Besoin d'implanter des équipements supplémentaires (crèches, écoles, Poste, pôle santé, déchèterie locale, aire de jeux pour les enfants)**

Les formes urbaines et architecturales

« Limiter la hauteur des bâtiments à R+1+C »

« Garder son esprit de village »

« En faire un lieu de promenade et de découverte »

- Consensus pour accueillir des jeunes actifs et des familles
- Consensus pour avoir une mixité des typologie de logement
(BRS, Logements sociaux, accession, ...)
- Hauteur maximale en R+1+C / R+2 (échelle d'un village)
- Le projet des 2 cheminées est un bon exemple d'insertion urbaine à l'échelle de Rothéneuf
- A contrario, les projets du Clos Poucet et Roztenec sont jugés trop dense
- **Besoin d'implanter des équipements supplémentaires (crèches, écoles, Poste, pôle santé, déchèterie locale, aire de jeux pour les enfants)**

Hors
PLU

Synthèse de la première séquence de concertation #balades urbaines #ateliers

La nature en ville, le patrimoine architectural et paysager

Préserver les zones humides et créer des aménagements pour en faire des lieux de découverte

Protéger le patrimoine bâti du village

Préserver les vues sur le grand paysage

Protéger les arbres existants et végétaliser les espaces publics du quartier

La mobilité et les espaces publics

Retrouver le maillage paysager historique et travailler des chambres végétales

Favoriser les mobilités douces à l'échelle du secteur

Favoriser le désenclavement du quartier

Concevoir des espaces publics favorisant la vie sociale

Les formes urbaines et architecturales

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

Affirmer une limite bâtie définitive

Maintenir l'esprit village

Hauteur maximale en R+1+C voir R+2

Prévoir une bonne insertion des constructions, en s'insérant dans les formes urbaines du quartier

1

Rappel du contexte et des objectifs

2

Retour sur les ateliers de concertation

3

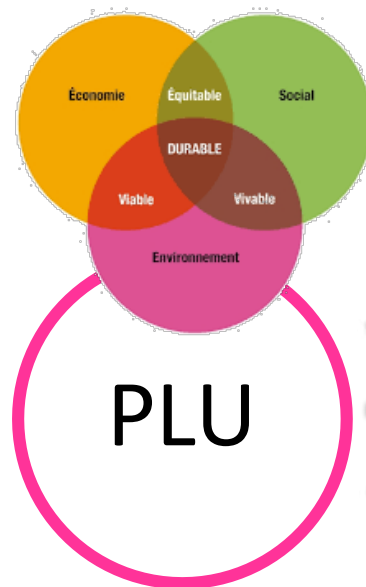
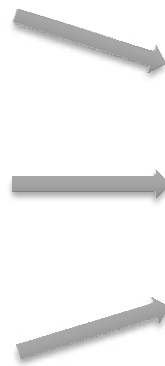
Pistes de travail et propositions pour le projet de PLU

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, ...).

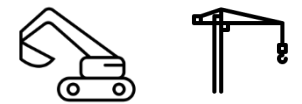
Encadrer et maîtriser le développement urbain

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



Aménagements urbains et constructions

Droit à bâtir ou non



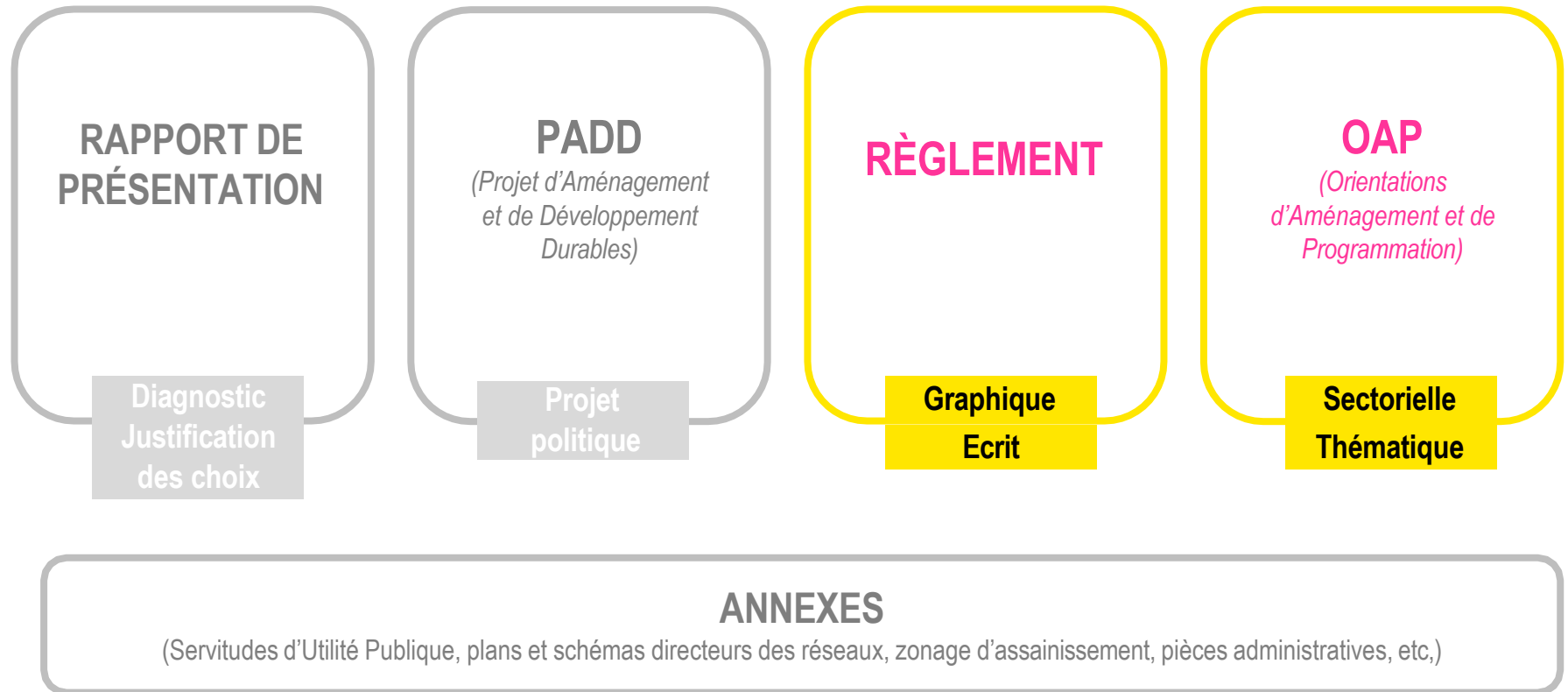
Architecture



Equipements publics



Les pièces du futur PLU



Pistes de travail et propositions pour le projet de PLU

LE RÈGLEMENT

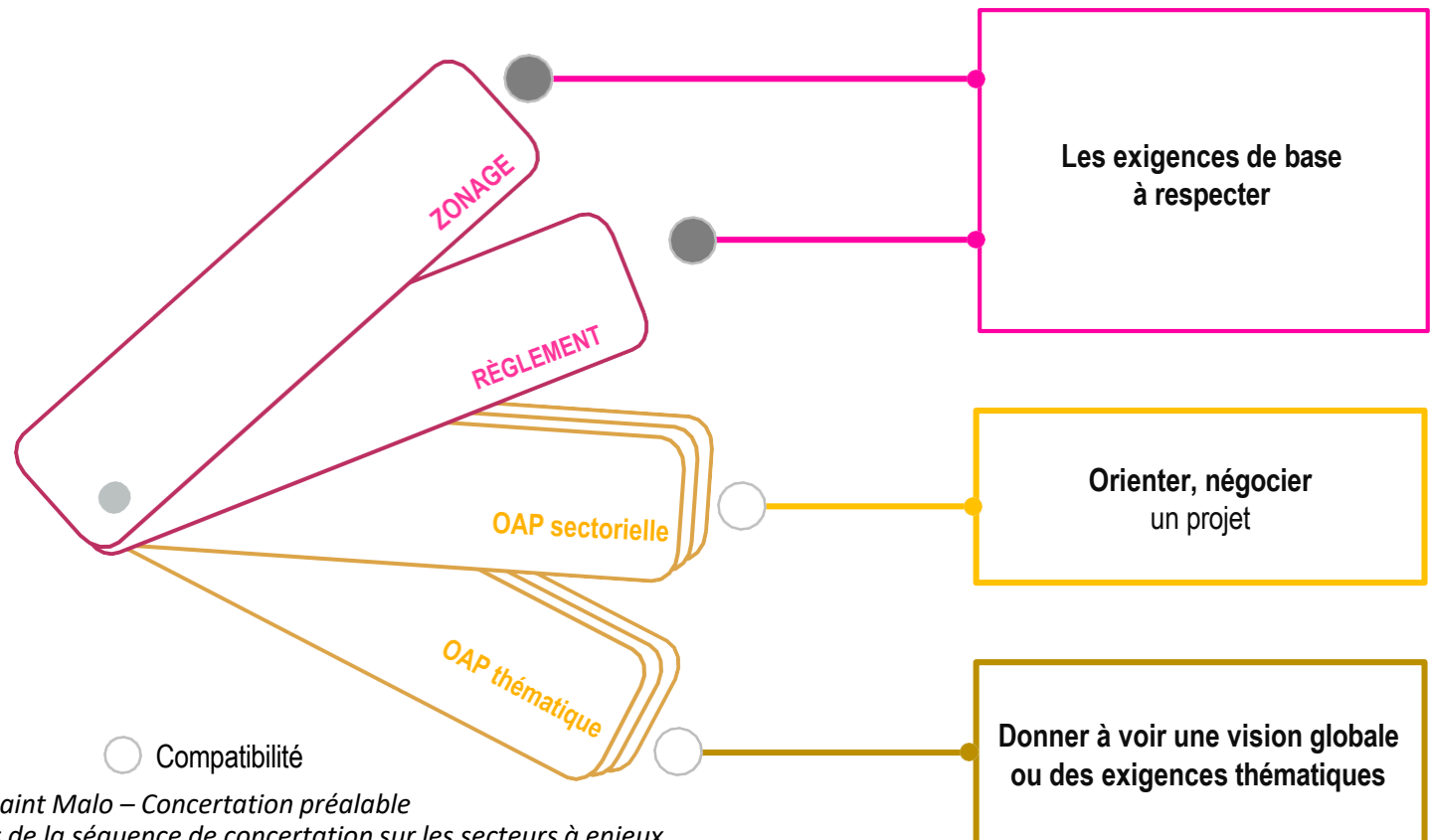
- > **Fixe les servitudes** administratives applicables aux terrains (vocations, risques, recul, réserves d'emprises, servitudes de mixité, boisements, etc.)
- > **Détermine les droits à bâtir** et les formes urbaines autorisées sur chaque terrain

+

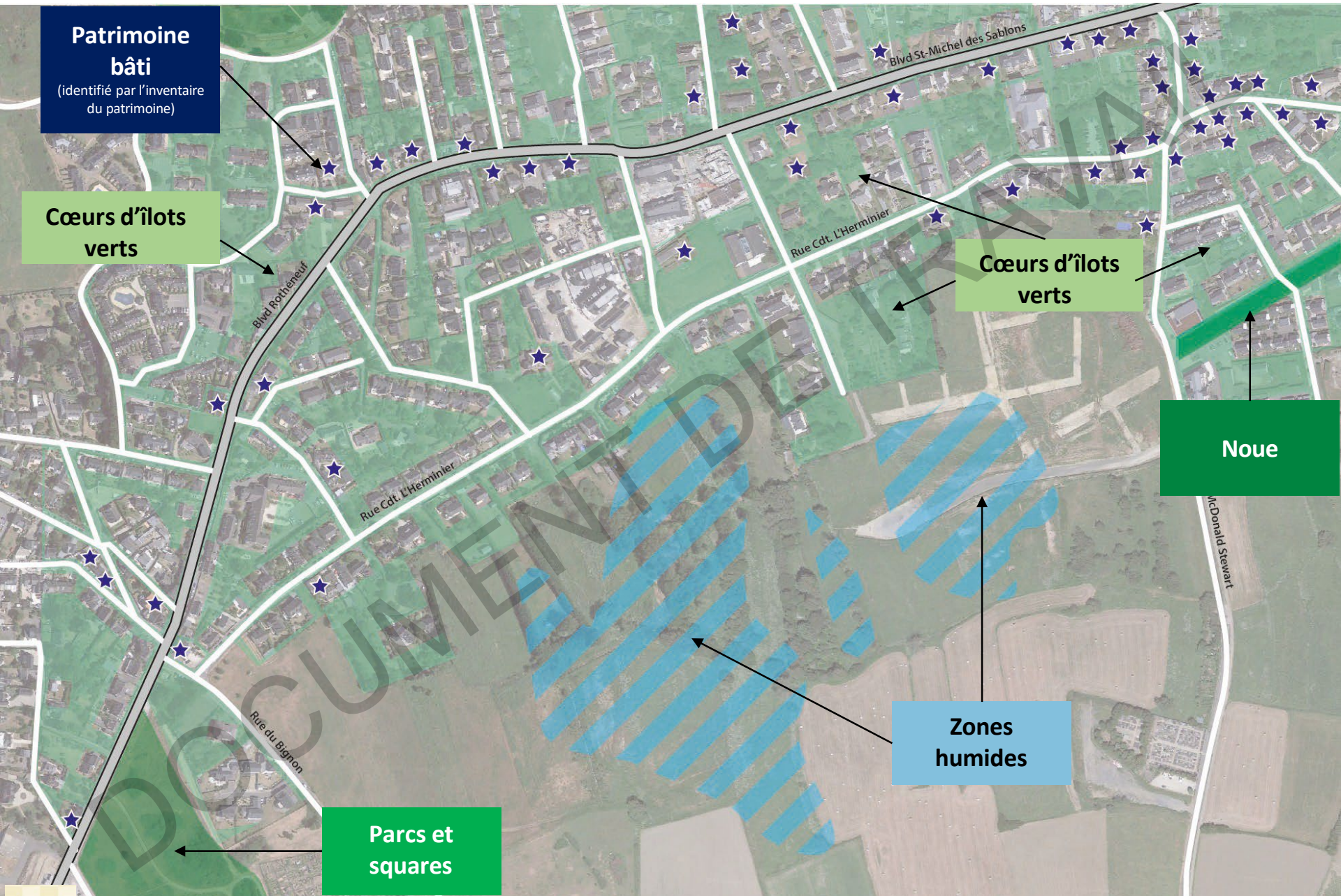
Les OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation

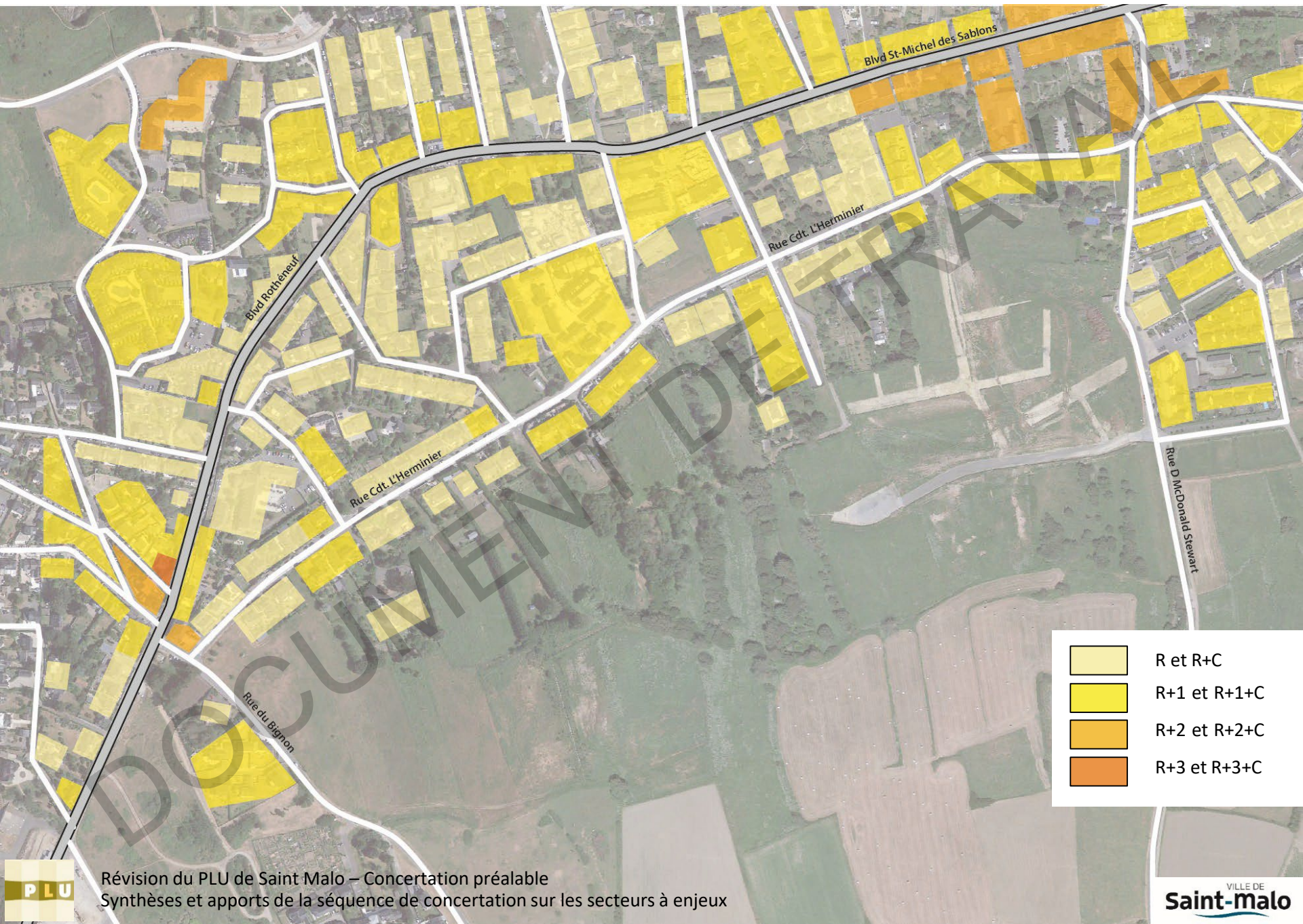
- > **Préparent les actions et opérations d'urbanisation** et organiser l'équipement des terrains
- > **Précisent le programme de construction** et les objectifs d'insertion (fonctionnement, paysage, formes urbaines, etc.)







Secteur Rothéneuf // Espaces verts et patrimoine



Secteur Rothéneuf // Hauteurs des constructions existantes

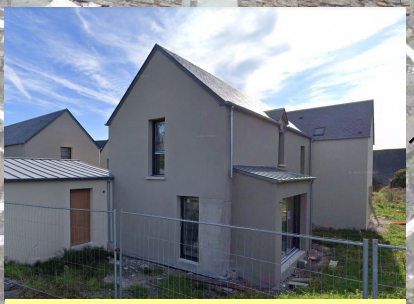


	R et R+C
	R+1 et R+1+C
	R+2 et R+2+C
	R+3 et R+3+C

Secteur Rothéneuf // Formes urbaines structurantes du quartier

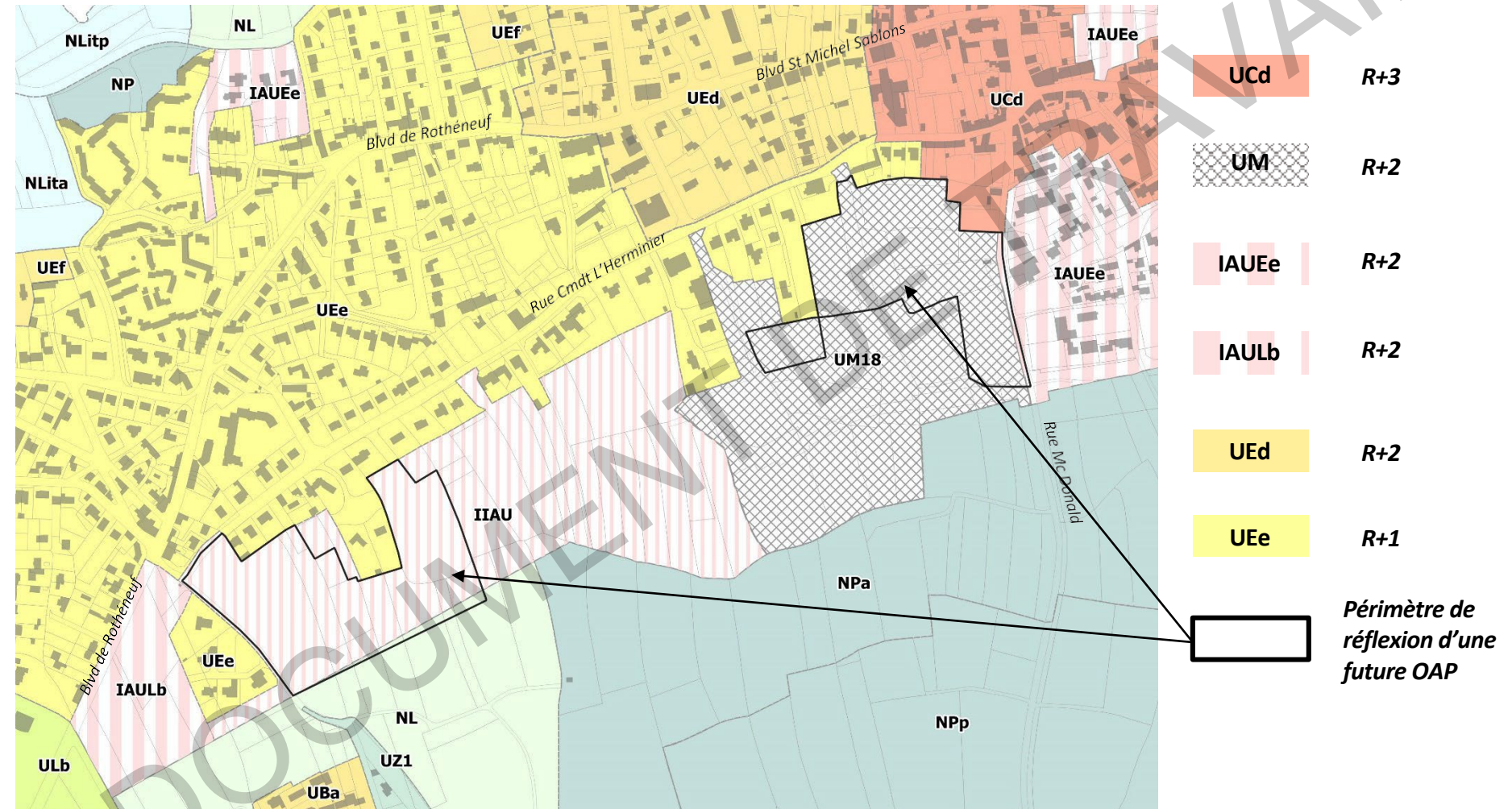


Projet ROZVAL

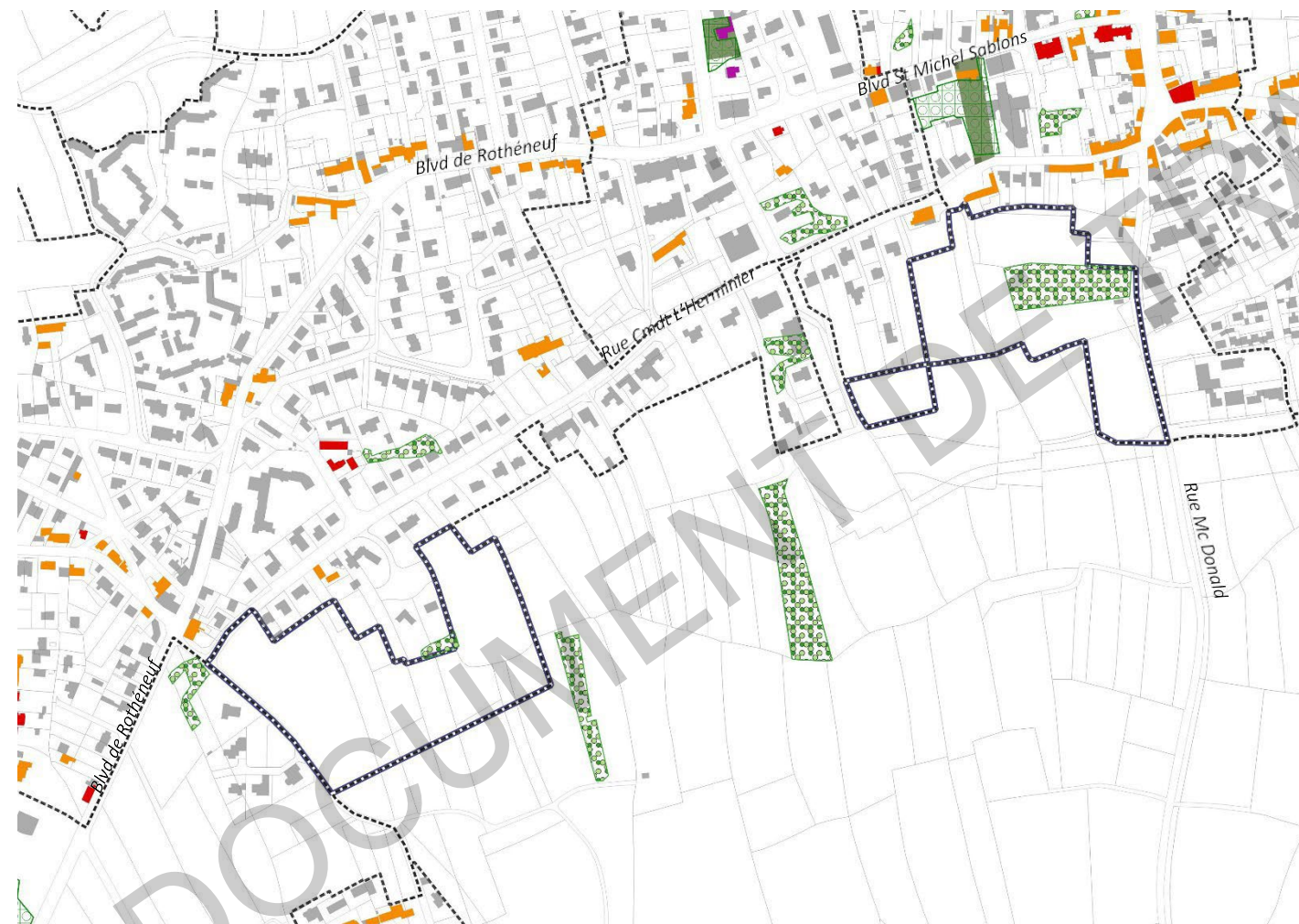


CLOS POU CET




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



Projet de repérage d'éléments à protéger






Éléments bâtis d'intérêt patrimonial

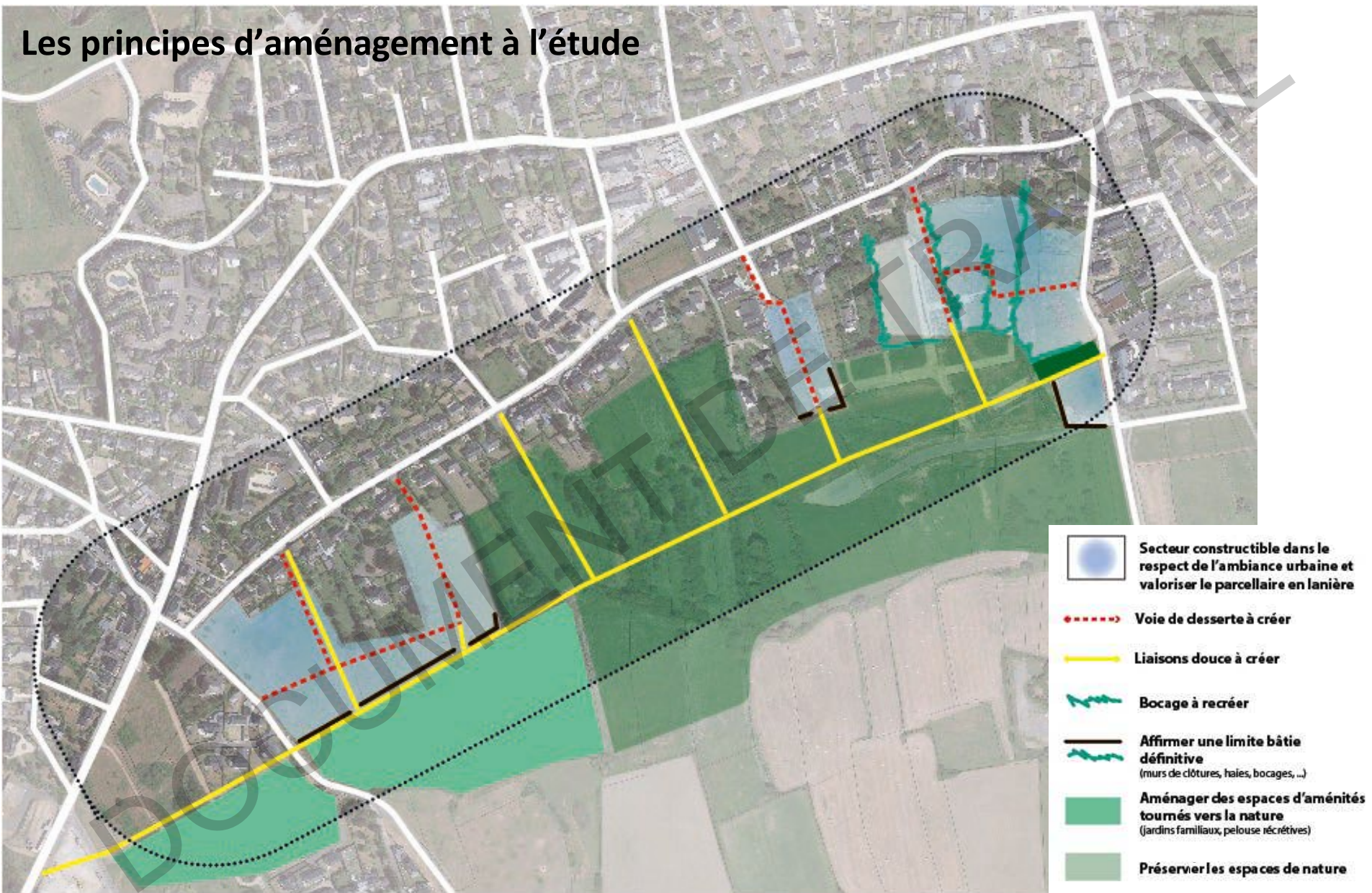
-  **Bâtiment exceptionnel**
-  **Bâtiment remarquable**
-  **Bâtiment d'intérêt**



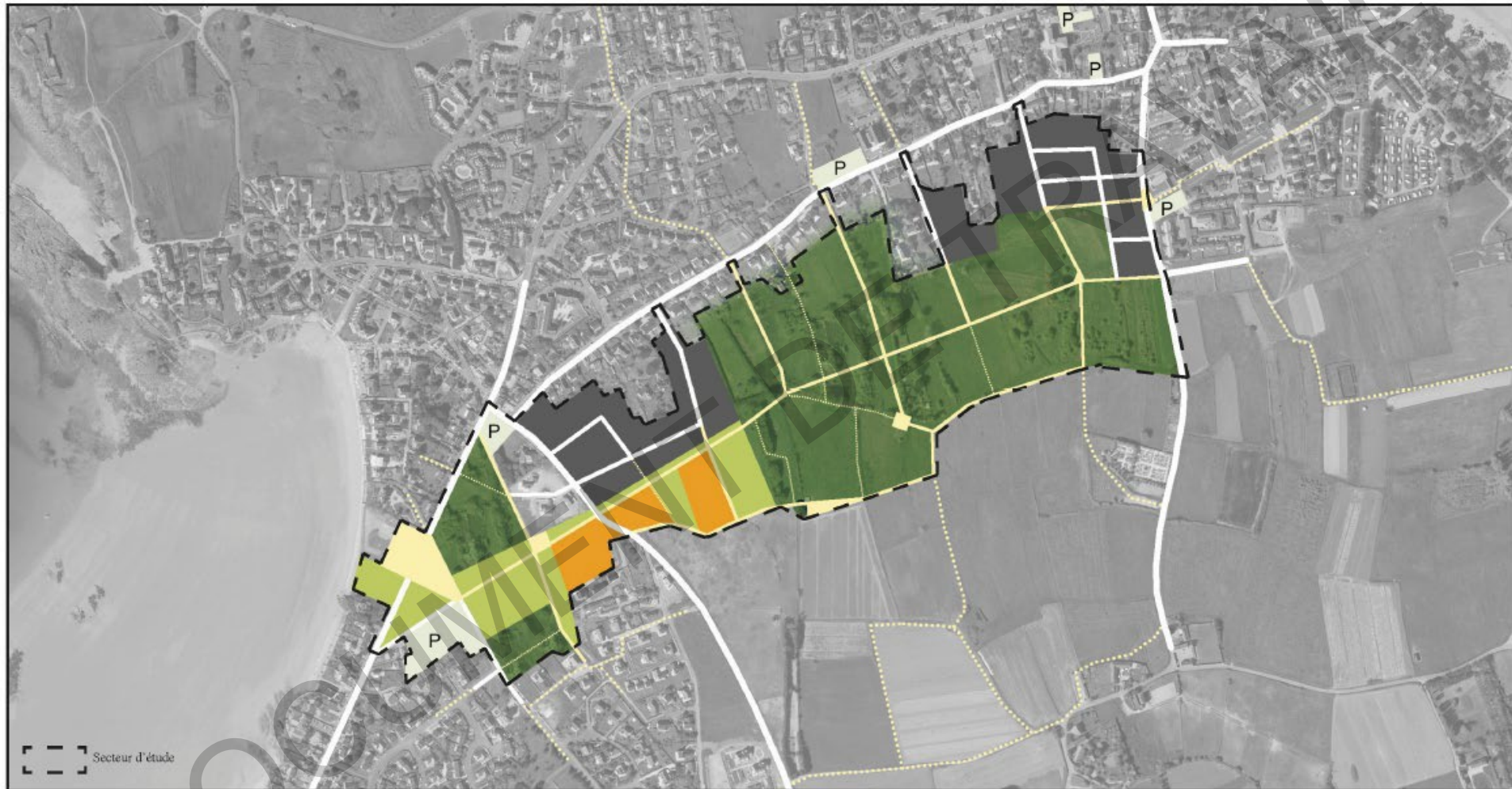
Protection

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










Les principes d'aménagement à l'étude

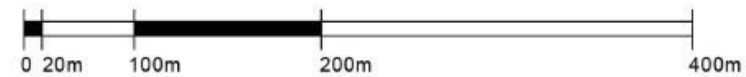


Les principes d'aménagement à l'étude



Esquisse d'aménagement générale.

- | | | |
|---|--|---|
|  Pelouses récréatives, espaces de détente |  Esplanades piétonnes |  Parking en cours ou à créer |
|  Zones naturelles (espaces préservés) |  Cheminements piétons |  Zones à urbaniser |
|  Jardins familiaux et jardins partagés |  Liaisons piétonnes aux quartiers alentours |  Voies de circulations |



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

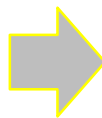
Équipement et desserte des terrains par les réseaux, la voirie, les normes de stationnement, ...

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**

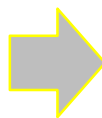
Présentation des principales règles à l'étude

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



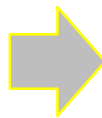
- **Pentes de toitures minimales**
- **Harmonie volumétrique** par rapport aux zones limitrophes et aux éléments bâtis protégés

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



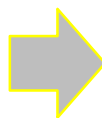
- **Implantation des constructions le long des voies et des limites séparatives**

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

