

Délibération n° CM-2022-09-001

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

L'an deux mille vingt deux, le jeudi 29 septembre 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 23 septembre 2022

Date d'affichage de la convocation : 23 septembre 2022

Membres présents : M. Gilles LURTON, Mme Florence ABADIE, M. Nicolas BELLOIR, M. Abel KINIÉ, Mme Isabelle DUPUY, M. Serge BESSEICHE, Mme Sophie PIROT-LEPRIZÉ, M. Guillaume PERRIN, Mme Caroline DESQUESSSES, M. Christophe BASTIDE, Mme Tiphaine RENARD, Mme Clarisse BÉCHU, M. Florian BIGAUD, Mme Marie BURGALETA-BOUVIER, Mme Karine CHOUIKHA, Mme Caroline CRANCE, Mme Sophie DANINO-SOISSON, M. Emmanuel FEIGE, M. Pascal FLAUX, Mme Anna KHELIF-JOURNÉ, M. Frédéric LAMBERT, Mme Sophie LAUDE, Mme Anne-Katell LE ROUILLÉ, M. Florian LEMÉE, M. Johann LEUX, Mme Anne-Laure MOREAU, Mme Pierrette TRONEL, Mme Sophie BEAUDOUT, Mme Anne LE GAGNE, M. Jehan LECONTE, M. Edouard VAURY, M. Yann-Erwan TURCAS

Absent : Mme Annie CAILLIBOTTE

Pouvoirs :

M. Jean-Virgile CRANCE à Mme Caroline CRANCE

Mme Céline ROCHE à Mme Florence ABADIE

M. Arthur BUSNEL à M. Abel KINIÉ

M. Armel DE LESQUEN à M. Serge BESSEICHE

Mme Elodie FARCOT-JAFFRELOT à Mme Sophie LAUDE

M. Jacques HARDOIN à M. Gilles LURTON

Mme Catherine KRAUSS à Mme Isabelle DUPUY

M. Hubert SENE à Mme Anne-Katell LE ROUILLÉ

M. Victor RICHARD à Mme Sophie BEAUDOUT

Mme Rozenn SAGET à M. Jehan LECONTE

Secrétaire de séance : Anna KHÉLIF-JOURNÉ

1 - RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) - DÉBAT SUR LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Rapporteur : Monsieur LURTON

Par délibération du 25 juin 2015, le Conseil municipal a prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Malo, conformément aux dispositions de l'article L 153-11 du Code de l'Urbanisme.

L'article L 151-2 du Code de l'Urbanisme dispose que les Plans Locaux d'Urbanisme comprennent notamment « *un projet d'aménagement et de développement durables (PADD)* ».

Contenu du PADD

Selon l'article L 151-5 du code précité, « *Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 [...] et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L 153-27. »

Débat sur le PADD

L'article L 153-12 du code de l'urbanisme prévoit qu'« *Un débat a lieu au sein [...] du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables [...] au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.* »

Un premier débat en Conseil municipal s'est tenu le 23 mai 2019. Néanmoins, le PADD débattu en 2019 doit être actualisé pour tenir compte des orientations politiques de la nouvelle équipe municipale élue en 2020.

Préalablement à ce débat en Conseil municipal, une Commission d'urbanisme spécifiquement dédiée au PLU s'est tenue le 29 juin 2022. Le PADD actualisé y a été présenté.

Le débat sur les orientations générales du PADD ne vaut pas arrêt ou approbation de ce dernier. Le PADD sera arrêté puis approuvé après enquête publique, par le Conseil Municipal en même temps que les autres pièces du Plan Local de L'Urbanisme.

Présentation des nouvelles orientations du PADD de Saint-Malo

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est organisé autour de 5 axes, eux-mêmes déclinés en objectifs stratégiques :

Axe 1 : S'engager pour un développement du territoire en harmonie avec sa géographie et son socle environnemental

- Protéger le littoral et ses espaces retro-littoraux
- Préserver les grandes continuités écologiques qui maillent le territoire
- Protéger et relier les espaces de nature pour développer la biodiversité et la nature en ville
- Préserver les secteurs retro-littoraux dans leur vocation naturelle et agricole
- Intégrer l'enjeu climatique, les risques naturels et les nuisances dans le projet de développement urbain
- S'engager en faveur de la transition écologique et énergétique
- Modérer la consommation d'espaces naturels et agricoles pour le développement urbain

Axe 2 : Préserver et valoriser les patrimoines, socle de l'identité malouine

- Préserver et valoriser le patrimoine architectural et paysager identitaire
- Valoriser le cadre de vie et le patrimoine du quotidien tout en développant de nouvelles formes urbaines

Axe 3 : Renforcer et développer l'attractivité de la ville de Saint-Malo pour les familles et les actifs

- Tenir le rôle de ville-centre d'agglomération en assumant une production de logements diversifiée et abordable
- Prioriser la production de logement au sein de grands projets pilotés par la collectivité
- Modérer la consommation d'espaces naturels et agricoles dans la production de logements neufs
- Développer de nouveaux projets d'équipements pour répondre aux besoins de la population

Axe 4 : Renforcer les piliers économiques malouins et le développement local

- Affirmer, renforcer et diversifier les fonctions de centralité économique de la ville
- Permettre l'évolution des abords du port pour l'ouvrir sur la ville et à d'autres usages
- Conforter le maillage commercial existant
- Conforter l'offre touristique malouine
- Pérenniser l'activité agricole et la vocation de ses terres productives

Axe 5 : Créer les conditions d'une ville accessible, mobile et connectée

- Améliorer l'accessibilité et promouvoir des mobilités durables
- Encourager le report modal en optimisant le transport collectif et les déplacements doux
- Optimiser l'offre de stationnement dans la ville
- Soutenir le développement des communications numériques

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

Point examiné en commission Urbanisme, Aménagement, Cadre de vie du 14 septembre 2022

LE CONSEIL MUNICIPAL

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 151-5, L 153-12, L 153-31,
- Vu la délibération du Conseil Municipal du 25 juin 2015 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation,
- Vu la délibération n° 2019-05-001 en date du 23 mai 2019 par laquelle le Conseil Municipal a pris acte du débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- Considérant que le PADD débattu en 2019 doit être actualisé pour tenir compte des orientations politiques de la nouvelle équipe municipale élue en 2020,
- Considérant que l'actualisation des orientations générales du PADD doit donner lieu à un nouveau débat au sein du Conseil Municipal, conformément à l'article L153-12 du code de l'urbanisme,

Après avoir délibéré,

PREND ACTE

- Du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans le cadre de la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme.

PRECISE

- Que le débat sera retranscrit sous la forme d'un procès-verbal, annexé à la présente délibération.

36 élus prennent acte
6 élus ne prennent pas acte

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

Le Secrétaire de séance,
Anna KHÉLIF-JOURNÉ

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
PROCES VERBAL DU DEBAT SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET
D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) ANNEXE A LA
DELIBERATION DU 29 SEPTEMBRE 2022

Monsieur Le Maire introduit le débat sur le PADD :

« Le débat marque la première étape de l'adoption de ce que constitue l'expression politique des orientations du futur Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le travail sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a commencé dès 2015 sous la précédente municipalité. En juillet 2020, la nouvelle équipe municipale a repris le dossier en réactualisant l'étude précédemment menée, afin qu'il corresponde au mieux aux attentes du territoire et des habitants, telles que comprises durant la période électorale.

A l'heure de la transition écologique et énergétique, la Ville de Saint-Malo et ses habitants attendent des projets de construction et d'aménagement qu'ils soient ambitieux en matière de développement durable, qu'ils favorisent la biodiversité, limitent la consommation d'espace et optimisent la gestion de l'eau, de l'énergie et des matériaux. La transition écologique est donc au cœur des travaux sur ce PLU et les crises environnementales qui se sont succédées récemment ont confirmé ce choix.

Pour rappel, le PADD est un document obligatoire du PLU qui définit les objectifs d'aménagement et de développement sur l'ensemble de la ville pour les 10 années à venir. C'est le document politique qui sert ensuite à définir le PLU.

Au cours de ce débat, il ne s'agit aucunement de répondre aux très nombreuses demandes particulières adressées par les concitoyens, sollicitant généralement des demandes d'évolution de constructibilité. Celles-ci seront étudiées prochainement au cours de l'élaboration des autres pièces du PLU. Il ne s'agit pas non plus de délimiter de façon précise les secteurs envisagés pour être constructibles, ou en voie de renouvellement urbain. Ces derniers dépendront des grandes orientations qui sont proposées au débat.

En parallèle de cette longue procédure, la municipalité a œuvré depuis son arrivée en 2020 à la mise en place d'un règlement des meublés de tourisme, ainsi que d'une charte pour la construction et l'aménagement durables, signée par l'ensemble des promoteurs immobiliers du pays malouin, qui s'applique pleinement, malgré le fait qu'elle ne soit pas juridiquement opposable aux tiers.

Tout ce travail conduit à présenter un nouveau PADD qui a pour fil rouge, voire comme fil vert, la préservation de l'environnement dans toutes ses composantes (zones humides, patrimoine arboré, frange littorale et rétro-littorale, réservoirs écologiques, etc.). Celui-ci a fait l'objet d'une concertation avec la population lors de 3 réunions publiques qui se sont déroulées les 4, 5 et 6 juillet 2022. Concertation à laquelle chaque membre du conseil municipal a été convié et à laquelle la population a porté un certain intérêt.

Ce document s'appuie également sur une analyse fine du patrimoine local bâti et paysager pour en assurer une meilleure préservation. Une étude patrimoniale, présentée en commission d'urbanisme, a été menée par le bureau d'études AUA, en concertation avec les comités de quartier et l'ensemble des associations patrimoniales et environnementales. L'équipe municipale appuie sa ferme volonté de préserver ce patrimoine bâti, tout comme les différentes zones d'habitat pavillonnaire.

Contrairement aux précédentes orientations du PADD, le projet urbain vient s'insérer dans les interstices d'un socle environnemental et patrimonial préservé et valorisé, et non plus l'inverse.

Malgré cette volonté de préserver le Saint-Malo que nous aimons tous, la commune doit continuer de jouer son rôle de ville centre de l'agglomération afin de permettre aux familles et jeunes actifs de se loger à Saint-Malo, au plus près des emplois. Dans une période de lutte pour le climat et contre la précarité énergétique, c'est un objectif difficile auquel la municipalité tient à apporter une réponse.

L'objectif de la municipalité est de parvenir à maintenir le nombre d'habitants actuel de Saint-Malo, soit 47 000 habitants, et de continuer d'assurer à l'ensemble de ses habitants, le meilleur service public. Cet objectif de maintien à 47 000 habitants est ambitieux. Il nécessite de produire des logements, notamment adaptés aux familles et aux jeunes actifs, ceci malgré : la forte attractivité de Saint-Malo, dont la collectivité ne peut par ailleurs que se réjouir, ou encore l'augmentation des prix du foncier, du fait de sa rareté, qui devrait s'accroître dans les années à venir. Par ailleurs, l'augmentation de la part des résidences secondaires dans le parc de logements existants se poursuit : depuis 2015, 40% des acquisitions réalisées sur le territoire de la ville l'ont été pour un usage en résidence secondaire.

Pour faire face à ces phénomènes et malgré tout maintenir la population en accueillant de nouveaux habitants, il faut envisager de construire à minima 500 logements par an à Saint-Malo, durant les 10 prochaines années.

Néanmoins, pour parvenir à construire ces 500 logements, il est nécessaire de tenir compte :

- des textes réglementaires s'imposant aux collectivités : notamment la loi Climat et Résilience qui, à partir de 2030, interdira toute artificialisation des sols, mais également tout développement au-delà des limites de la ville
- et également de l'acceptabilité sociale du renouvellement urbain et des réticences et oppositions des habitants à voir leur ville se densifier. C'est pour cela qu'il est nécessaire d'expliquer et concerter.

C'est ainsi, pleinement consciente de cette équation difficile, que la municipalité a travaillé afin de présenter un projet de PADD en adéquation avec toutes les règles qui s'imposent à la collectivité : respect du patrimoine bâti, respect de l'environnement et de la biodiversité, textes réglementaires limitant les possibilités de développement, acceptation sociale des nouvelles constructions et, face à cela, nécessité impérative de loger la population qui travaille à Saint-Malo. »

Monsieur Bruno VENNETILLI, du bureau d'études Id de Ville présente les nouvelles orientations générales du PADD de Saint-Malo :

L'élaboration du PLU se décompose en deux grandes phases : une phase d'études (diagnostic territorial, élaboration du PADD et sa traduction dans les pièces réglementaires, concertation préalable) menant à l'arrêt du projet de PLU, puis une phase administrative (avis des Personnes Publiques Associées, enquête publique) menant à l'approbation du PLU.

Le calendrier actuel prévoit un arrêt du projet de PLU au printemps 2023, puis une approbation du PLU à l'hiver 2023-2024.

Un PLU se compose de plusieurs pièces : un rapport de présentation (diagnostic territorial, analyse de la consommation foncière, justification des choix), le PADD, un règlement graphique et littéral, des Orientations d'Aménagement et de Programmation et les pièces annexes.

Le PADD est le fondement des règles du PLU, au croisement entre le projet politique de développement de la ville pour les 10 prochaines années, les règles liées au code de l'urbanisme et aux documents supra-communaux (SRADDET, SCOT...), ainsi que le schéma de cohérence interne du PLU : le contenu des pièces réglementaires doit être lié aux orientations inscrites dans le PADD.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est organisé autour de 5 axes, eux-mêmes déclinés en objectifs stratégiques :

Axe 1 : S'engager pour un développement du territoire en harmonie avec sa géographie et son socle environnemental :

- Protéger le littoral et ses espaces retro-littoraux, en réponse à la « loi littoral » (biodiversité marine, cadre de vie marin, espaces naturels remarquables...)
- Identifier et préserver les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques qui maillent le territoire (zones humides, cours d'eau, plans d'eau, boisements, haies bocagères, trames vertes et bleues...)
- Améliorer les perméabilités écologiques au sein des espaces agricoles et urbains (zones humides, cours d'eau, parcs, jardins, espaces verts, composantes du patrimoine arboré...)
- Préserver les secteurs retro-littoraux dans leur vocation naturelle et agricole en modérant la consommation d'espaces naturels et agricoles pour le développement urbain (réduction d'au moins 30% de la consommation foncière par rapport aux 10 dernières années, traitement qualitatif de la lisière ville-campagne, maintien d'une agriculture à la fois dynamique et d'espaces agro-naturels favorables à la faune et la flore)
- Intégrer l'enjeu climatique et énergétique, les risques naturels et les nuisances dans le projet de développement urbain (protection des espaces végétalisés, développement de surfaces éco-aménageables, promouvoir les formes urbaines compactes et économes en foncier, recourir aux énergies renouvelables locales, limiter les déplacements automobiles, ...)

Axe 2 : Préserver et valoriser les patrimoines, socle de l'identité malouine :

- Préserver et valoriser le patrimoine architectural et paysager identitaire des centralités, villages historiques et des quartiers balnéaires (Intra-Muros, Saint-Servan, Paramé, Sillon, Rothéneuf...)
- Mettre en valeur et préserver les points de vue sur le grand paysage (vers le littoral ou l'arrière-pays)
- Valoriser le cadre de vie et le patrimoine du quotidien tout en développant de nouvelles formes urbaines (place du végétal, implantations du bâti, densification douce, innovation architecturale...)
- Protéger et encadrer l'évolution des éléments bâtis et jardins d'intérêt patrimonial et paysager

Axe 3 : Renforcer et développer l'attractivité de la ville de Saint-Malo pour les familles et les actifs :

- Tenir le rôle de ville-centre d'agglomération pour agir sur les déséquilibres socio-démographiques à l'échelle du territoire (pression touristique, difficultés d'accès aux logements, besoins de mobilités accrues...)
- Assumer une production annuelle de 500 logements avec une offre diversifiée et abordable (faciliter l'accès au logement des familles et des actifs, compenser la transformation du parc de logements existants, rééquilibrer les générations...)
- Prioriser la production de logement au sein de grands projets pilotés par la collectivité et promouvoir des formes urbaines et densités circonstanciées (développement urbain le long des axes d'accès principaux aux centres-villes et sur une partie des emprises d'activités)

économiques insérées dans l'espace urbain et résidentiel, maîtriser la densification des autres tissus bâtis en tenant compte des cadres de vie)

- Modérer la consommation d'espaces naturels et agricoles dans la production de logements neufs (15 à 20% des 500 logements par an seront produits en extension urbaine, soit environ 30 hectares, soit une réduction de 60% par rapport aux 10 dernières années)
- Développer de nouveaux projets d'équipements pour répondre aux besoins de la population (petite enfance, santé, sport, culture, renforcement des équipements existants...)

Axe 4 : Renforcer les piliers économiques malouins et le développement local :

- Affirmer, renforcer et diversifier les fonctions de centralité économique de la ville (renforcer les centralités, optimiser les zones d'activités existantes, promouvoir la mixité des fonctions)
- Accompagner le développement du port et de ses infrastructures et permettre l'évolution de ses abords pour l'ouvrir sur la ville et à d'autres usages
- Prévoir une offre foncière pour le développement économique ou des équipements collectifs ne pouvant pas s'implanter dans les espaces urbanisés (environ 30 hectares)
- Conforter le maillage commercial de proximité et stopper l'extension des zones commerciales en périphérie
- Conforter l'offre touristique malouine
- Pérenniser l'activité agricole et la vocation de ses terres productives en permettant la diversification, l'extension et la modernisation des exploitations

Axe 5 : Créer les conditions d'une ville accessible, mobile et connectée :

- Renforcer l'accessibilité des centralités et des différents pôles d'emplois (gare, pôles d'échanges multimodaux, voie de desserte sud...)
- Inscrire les secteurs de développement urbain dans les secteurs bénéficiant d'une bonne desserte en transports collectifs (cœur de ville, anticiper la desserte des nouveaux quartiers)
- Encourager le report modal en optimisant les transports collectifs, le stationnement et les emprises destinées aux déplacements doux (maillage interquartiers de liaisons piétonnes et cycles, aménager les axes structurants, concevoir la ville à l'échelle du piéton...)
- Soutenir le développement des communications numériques

Monsieur Le Maire ouvre le débat en donnant la parole aux conseillers municipaux.

Madame BEAUDOUT considère que les conseillers du groupe minoritaire n'ont pas été en mesure d'évaluer correctement le PADD puisqu'il y a eu des problèmes informatiques lors de l'envoi de ces documents dont ils n'ont eu accès qu'à 22 heures, la veille du conseil et ce n'est pas la première fois puisque ce problème s'est produit lors de l'envoi de ces documents pour la commission d'urbanisme.

Monsieur Le Maire entend ce message. La difficulté de transmission a été corrigée à 22 heures, puis de nouveau par l'envoi d'une version n°2 en fin de matinée.

Madame BEAUDOUT indique qu'aucun des 4 conseillers minoritaires présents n'a pu télécharger cette version.

Monsieur Le Maire rappelle que le PADD a été présenté en commission urbanisme et lors des 3 réunions publiques de concertation. Il trouve dommage que ce problème ne lui ait pas été signalé avant car il aurait pu être corrigé.

Madame BEAUDOUT réserve son avis et ses questions pour la suite.

Délibération n° CM-2022-11-001

**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, M. Christophe BASTIDE, 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. 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

1 - RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) - DÉBAT SUR LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Rapporteur : Monsieur LURTON

Par délibération du 25 juin 2015, le Conseil municipal a prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Malo, conformément aux dispositions de l'article L 153-11 du Code de l'Urbanisme.

L'article L 151-2 du Code de l'Urbanisme dispose que les Plans Locaux d'Urbanisme comprennent notamment « *un projet d'aménagement et de développement durables (PADD)* ».

Contenu du PADD

Selon l'article L 151-5 du code précité, « *Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 [...] et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L 153-27. »

Débat sur le PADD

L'article L 153-12 du code de l'urbanisme prévoit qu'« *Un débat a lieu au sein [...] du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables [...] au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.* »

Un premier débat en Conseil municipal s'est tenu le 23 mai 2019. Néanmoins, le PADD débattu en 2019 doit être actualisé pour tenir compte des orientations politiques de la nouvelle équipe municipale élue en 2020.

Préalablement à ce débat en Conseil municipal, une Commission d'urbanisme spécifiquement dédiée au PLU s'est tenue le 29 juin 2022. Le PADD actualisé y a été présenté.

Le débat sur les orientations générales du PADD ne vaut pas arrêt ou approbation de ce dernier. Le PADD sera arrêté puis approuvé après enquête publique, par le Conseil Municipal en même temps que les autres pièces du Plan Local de L'Urbanisme.

Présentation des nouvelles orientations du PADD de Saint-Malo

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est organisé autour de 5 axes, eux-mêmes déclinés en objectifs stratégiques :

Axe 1 : S'engager pour un développement du territoire en harmonie avec sa géographie et son socle environnemental

- Protéger le littoral et ses espaces retro-littoraux
- Préserver les grandes continuités écologiques qui maillent le territoire
- Protéger et relier les espaces de nature pour développer la biodiversité et la nature en ville
- Préserver les secteurs retro-littoraux dans leur vocation naturelle et agricole
- Intégrer l'enjeu climatique, les risques naturels et les nuisances dans le projet de développement urbain
- S'engager en faveur de la transition écologique et énergétique
- Modérer la consommation d'espaces naturels et agricoles pour le développement urbain

Axe 2 : Préserver et valoriser les patrimoines, socle de l'identité malouine

- Préserver et valoriser le patrimoine architectural et paysager identitaire
- Valoriser le cadre de vie et le patrimoine du quotidien tout en développant de nouvelles formes urbaines

Axe 3 : Renforcer et développer l'attractivité de la ville de Saint-Malo pour les familles et les actifs

- Tenir le rôle de ville-centre d'agglomération en assumant une production de logements diversifiée et abordable
- Prioriser la production de logement au sein de grands projets pilotés par la collectivité
- Modérer la consommation d'espaces naturels et agricoles dans la production de logements neufs
- Développer de nouveaux projets d'équipements pour répondre aux besoins de la population

Axe 4 : Renforcer les piliers économiques malouins et le développement local

- Affirmer, renforcer et diversifier les fonctions de centralité économique de la ville
- Permettre l'évolution des abords du port pour l'ouvrir sur la ville et à d'autres usages
- Conforter le maillage commercial existant
- Conforter l'offre touristique malouine
- Pérenniser l'activité agricole et la vocation de ses terres productives

Axe 5 : Créer les conditions d'une ville accessible, mobile et connectée

- Améliorer l'accessibilité et promouvoir des mobilités durables
- Encourager le report modal en optimisant le transport collectif et les déplacements doux
- Optimiser l'offre de stationnement dans la ville
- Soutenir le développement des communications numériques

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 L 151-5, L 153-12, L 153-31,
- Vu la délibération du Conseil Municipal du 25 juin 2015 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation,
- Vu la délibération n° 2019-05-001 en date du 23 mai 2019 par laquelle le Conseil Municipal a pris acte du débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- Considérant que le PADD débattu en 2019 doit être actualisé pour tenir compte des orientations politiques de la nouvelle équipe municipale élue en 2020,
- Considérant que l'actualisation des orientations générales du PADD doit donner lieu à un nouveau débat au sein du Conseil Municipal, conformément à l'article L153-12 du code de l'urbanisme,
- Considérant que le débat sur les orientations générales du PADD actualisé a été inscrit à l'ordre du jour de la séance du Conseil Municipal du 29 septembre 2022,
- Considérant qu'après une introduction de ce débat par Monsieur le Maire, les nouvelles orientations générales du PADD ont été présentées au Conseil Municipal par le bureau d'études ID de Ville,
- Considérant le signalement d'un problème informatique ayant retardé l'accès aux documents relatifs au PADD envoyés aux conseillers municipaux par voie dématérialisée à l'appui de la convocation du Conseil Municipal du 29 septembre 2022, il convient d'ouvrir de nouveau le débat sur les orientations générales du PADD telles qu'annexées à la présente convocation,

Après avoir délibéré,

PREND ACTE

- Du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans le cadre de la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme.

PRECISE

- Que le débat sera retranscrit sous la forme d'un procès-verbal, annexé à la présente délibération.

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

Le Secrétaire de séance,
Anna KHELIF-JOURNE

DEBAT EN CONSEIL MUNICIPAL
SUR LES NOUVELLES ORIENTATIONS GENERALES DU
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES
Révision générale du Plan Local d'Urbanisme

Mardi 8 novembre 2022
Hôtel de ville - Saint-Malo

PROCES VERBAL :

En préambule, Monsieur le Maire précise que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) avait déjà été examiné lors du Conseil Municipal du 29 septembre 2022, mais un certain nombre de conseillers avaient fait part de leur difficulté à analyser le document, compte tenu d'un bug informatique, qui avait empêché d'ouvrir toute ou partie du document dans des délais raisonnables pour pouvoir en examiner le fond. Comprenant cette difficulté, bien que le dossier avait été adressé à la commission d'urbanisme qui précédait le conseil et dans un souci de parfaite transparence, il a décidé de réinscrire ce point à l'ordre du jour du présent Conseil Municipal, afin que les conseillers puissent avoir tout le temps nécessaire pour appréhender ce document qui constitue la première étape de l'adoption de l'expression politique des orientations du futur Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Monsieur le Maire précise qu'il ne va pas reprendre tout l'exposé fait lors du précédent Conseil Municipal, mais il lui semble important, en introduction, de rappeler les grands axes de ce PADD.

En premier point, M. le Maire précise qu'à l'heure de la transition écologique et énergétique, les habitants attendent plus que jamais des projets de construction et d'aménagement de la ville, qui soient ambitieux en matière de développement durable, qui favorisent la biodiversité, qui limitent la consommation d'espaces et qui optimisent la gestion de l'énergie, de l'eau et des matériaux.

Présentation de l'axe n°1 du PADD

Monsieur le Maire présente les objectifs de l'axe n°1 « S'engager pour un développement du territoire en harmonie avec sa géographie et son socle environnemental », ainsi que la carte l'illustrant.

Concernant l'enjeu consistant à « réduire de 50% la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, (*hors superficie nécessaire à l'éventuelle implantation d'un plateau technique hospitalier*) », Monsieur le Maire rappelle que Saint-Malo a été retenu dans le cadre du Ségur de la santé, dès le début de ce mandat. Ce Ségur de la santé a prévu de renouveler un certain nombre d'équipements hospitaliers et a choisi des sites hospitaliers qualifiés « d'obsolètes », ce qui est le cas du site de Saint-Malo. Le Ségur a donc accordé des crédits pour la création à la fois d'un nouveau plateau technique hospitalier à proximité du centre urbain, mais également pour la rénovation totale du 2^{ème} établissement hospitalier et son engagement vers un hôpital de proximité avec un service d'urgences et de SMUR 24h/24, à Dinan.

En abordant la nécessité de préserver les terres agricoles, Monsieur le Maire considère qu'il est temps d'indiquer quelles sont les hypothèses de travail concernant l'implantation de ce plateau technique hospitalier. Ces hypothèses n'ont rien de définitif.

Le travail concerne actuellement 2 sites principaux :

- Un site classé en zone agricole : les organisations agricoles en ont été informées et ont fait part de leur désapprobation vis-à-vis de ce choix. Il s'agit du site des Mottais, le long de la route départementale n°2 qui est un des seuls terrains libres pour ce type d'installation,
- Le site de la zone Atalante, retenu initialement pour cette implantation de plateau technique hospitalier, mais qui pose une difficulté particulière concernant une entreprise classée ICPE (Installation Classée Pour l'Environnement), avec possibilité d'extension SEVESO, en fonction des projets de développement de l'entreprise. Des discussions sont en cours avec l'entreprise, pour étudier le moyen de lever ce handicap qui empêche totalement en l'état actuel des choses, d'installer un plateau technique hospitalier dans la zone Atalante.

Présentation de l'axe n°2 du PADD

Monsieur le Maire présente les objectifs de l'axe n°2 « Préserver et valoriser les patrimoines, socle de l'identité malouine », ainsi que la carte l'illustrant.

Monsieur le Maire précise que cet axe du PADD s'appuie sur une analyse fine du patrimoine bâti réalisée par le bureau d'études AUA, en concertation avec les comités de quartiers et les associations. Ce travail qui a duré un an et demi, a permis de recenser les éléments du patrimoine, bâtiment par bâtiment, avec la ferme volonté politique de les préserver, tout comme il convient de préserver les zones d'habitat pavillonnaire, ce qui ne sera pas sans incidence sur le PLU. Monsieur le Maire a bien conscience que cette protection du patrimoine (4200 bâtiments et 1700 jardins recensés dans l'étude patrimoniale) et de l'habitat pavillonnaire limitera les possibilités d'extension ou de renouvellement de ces espaces en construction. L'agrandissement ou les constructions autour de ce patrimoine repéré devra se faire dans le respect du cadre bâti existant.

Présentation de l'axe n°3 du PADD

Monsieur le Maire présente les objectifs de l'axe n°3 « Renforcer et développer l'attractivité de la ville de Saint-Malo pour les familles et les actifs », ainsi que la carte l'illustrant.

Monsieur le Maire rappelle l'objectif du Zéro Artificialisation Net (ZAN) fixé par la loi climat et résilience et vers lequel il faudra tendre en 2050. Le PLU devra prendre en compte cet objectif qui se traduira par une réduction de 50% des surfaces consommées entre 2011 et 2021.

Au cours de ces 10 dernières années, 98 hectares ont été consommés : 66 hectares pour l'habitat, 23 hectares pour l'activité et 9 pour les équipements.

L'équation est compliquée avec ces données, mais la volonté de la municipalité est de maintenir la population à 47 000 habitants et de continuer d'assurer aux malouins le meilleur service public. Cet objectif nécessite de produire des logements adaptés aux familles et aux jeunes actifs, malgré la forte attractivité de Saint-Malo et l'augmentation du prix du foncier, liée à la rareté des mètres carrés disponibles.

Monsieur le Maire rappelle que l'augmentation de la part des résidences secondaires dans le parc existant se poursuit : depuis 2015, 40 % des acquisitions se font pour un usage de résidence secondaire. Pour maintenir la population à 47 000 habitants, il faut envisager de construire, à minima, 500 logements par an, tout en tenant compte des textes réglementaires, de l'acceptabilité sociale du renouvellement urbain, des réticences, voire des oppositions des malouines et des malouins à voir leur ville se densifier.

Monsieur le Maire affirme la volonté de la municipalité de ne pas densifier à outrance mais de tenir compte du patrimoine bâti existant. C'est pourquoi, la production de logements sera réalisée en priorité au sein de projets encadrés par la collectivité.

Présentation de l'axe n°4 du PADD

Monsieur le Maire présente les objectifs de l'axe n°4 « Renforcer les piliers économiques malouins et le développement local », ainsi que la carte l'illustrant.

Présentation de l'axe n°5 du PADD

Monsieur le Maire présente les objectifs de l'axe n°5 « Créer les conditions d'une ville accessible, mobile et connectée », ainsi que la carte l'illustrant.

Remarques et questions sur les orientations du PADD

Monsieur le Maire ouvre le débat sur les orientations du PADD.

Madame BEAUDOUT remercie de remettre en débat les orientations du PADD, tout en précisant qu'elle n'avait pas non plus, pu ouvrir les documents pour la commission d'urbanisme. Elle considère que ce document intéressant ressemble pour l'instant, davantage à un vœu pieux qu'à quelque chose de très concret. C'est pourquoi, elle reste dans l'expectative sur ce point. Elle souhaite poser quelques questions :

- L'inventaire du patrimoine est-il disponible, consultable et public ? Si oui, où ?
- Dans le document, il est évoqué la création de deux ou plusieurs Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) : où cela est-il envisagé ? quels sont les secteurs imaginés à ce jour ? Où en est la réflexion sur ce sujet ?
- Troisièmement, la Ville bénéficie depuis 2018 du dispositif Action Cœur de Ville :
 - o Des réadaptations du bâti ancien vont-elles se faire uniquement dans le cadre de ce dispositif, ou est-il imaginé d'en sortir pour pouvoir réadapter plus de bâti ?
 - o Considérant la préoccupation pour les jeunes familles et jeunes ménages, et l'accessibilité de Saint-Malo pour ces habitants, que sera-t-il fait dans ce bâti ancien pour que cela soit possible ? Compte tenu de l'évolution du prix au m² qui est assez inquiétante au regard de cet objectif de reloger des jeunes et des ménages, comment enrayer cette fuite des ménages et des jeunes au plus loin dans l'agglomération, notamment en leur proposant peut-être autre chose qu'uniquement du bâti moderne ?
- Ensuite, Madame BEAUDOUT s'interroge sur un éventuel sacrifice de certains secteurs, quartiers et du risque d'une certaine ghettoïsation, sans parler d'un paysage urbanistique très hétérogène qui inquiète sur « à quoi va ressembler notre ville dans quelques années » ?
- De manière plus large, comment est-il prévu d'attirer ces jeunes ménages ? Dans quelle proportion sur les 500 logements à l'année ? Comment faire versus la hausse des prix, estimée à +60% en 6 ans, ce qui est colossale ? Comment faire en sorte que cela n'empêche pas les jeunes ménages d'accéder à la propriété ? Considérant que les prix des programmes neufs sont très élevés, sauf à bénéficier de dispositifs pour la primo accessions (Bail Réel Solidaire, etc.), quelle proportion de logements pourra bénéficier de ces aménagements ?

Monsieur le Maire rappelle que le PADD comporte des orientations qui se traduiront dans le futur Plan Local d'Urbanisme.

- Concernant l'inventaire du patrimoine bâti, Monsieur le Maire indique qu'il est disponible. Il a été travaillé notamment en commission d'urbanisme, présenté aux associations environnementales ainsi qu'aux comités de quartier et à de nombreux interlocuteurs et est à disposition dans les locaux de la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme.

- A propos du bâti ancien, Monsieur le Maire répond que la collectivité ne se prive de rien, que ce soit dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville, comme ailleurs. Avec un crédit très important de 27 millions d'euros obtenu par Action Logement, sous forme de prêt et d'avance financière, le programme Action Cœur de Ville de Saint-Malo est le plus ambitieux de France. Ce qui sera fait du bâti ancien dépendra du secteur : si le bâti est dans une zone affectée à du logement, cela restera du logement. S'il se situe dans un secteur affecté à de l'activité d'entreprise, il sera nécessaire de définir, dans le cadre du PLU, ce qui restera en zone d'activité et ce qui sera transformé en zone d'habitat. Par exemple, une concertation est actuellement en cours sur la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Général de Gaulle, de l'autre côté de la rocade, en face des immeubles de la Découverte. La volonté est de transformer le bâti existant en bordure de la rocade, composé d'entreprises mais aussi de friches et de bâtiments publics, en activité en rez-de-chaussée et en logement aux étages. Le reste de la zone, notamment le triangle qui va jusqu'au rond-point de la Guymauvière, sera maintenu en activité pour les entreprises. Ce travail a été fait en concertation avec les associations de chefs d'entreprises. La volonté n'est pas de trop étendre le logement vers l'intérieur de la zone, compte tenu des nuisances que peuvent créer certaines entreprises vis-à-vis de ces logements.

- Sur le sacrifice de certains secteurs, il n'est pas question de ghettoïsation : une proportion de logements locatifs sociaux est déjà imposée dans les nouvelles opérations immobilières par la charte pour la construction et l'aménagement durables. Même si elle n'a pas de valeur réglementaire, des objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux ont été fixés, en fonction de la proximité avec le Quartier Prioritaire de la Ville : au sein du Quartier Prioritaire de la Ville, la construction de logements locatifs sociaux n'est pas autorisée, mais en s'en éloignant, l'imposition d'une part de logements locatifs sociaux dans chaque programme varie, pour le moment, entre 15 et 25%, sans qu'il y ait de ghettoïsation. Il est vrai qu'il existe des secteurs de reconquête urbaine à Saint-Malo, dans lesquels la municipalité a la volonté de réaliser des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui sont des outils permettant d'aménager ces secteurs en toute harmonie avec le quartier dans lequel ils se trouvent.

- Monsieur le Maire reconnaît la difficulté particulière pour la Ville de Saint-Malo d'attirer de jeunes ménages compte tenu du prix du foncier qui a explosé, pouvant atteindre 12 000€/m² dans certains secteurs. Il faut donc trouver les moyens de réaliser des logements à des prix abordables pour les jeunes ménages et les jeunes actifs. Monsieur le Maire pense que le Bail Réel Solidaire (BRS) donne cette opportunité, avec le Foncier Coopératif Malouin et les Organismes Fonciers Solidaires des deux organismes HLM de Saint-Malo (La Rance et Emeraude Habitation). Orienter les constructions sur le BRS sera même une nécessité car le Programme Local de l'Habitat (PLH) en cours de révision à Saint-Malo Agglomération (SMA), doit fixer un nombre de logements à produire en tenant compte des objectifs de chaque ville du territoire de l'agglomération. Il ne s'agit pas, non plus d'une équation facile. Dans le cadre du nouveau PLH, il est prévu de construire un certain nombre de logements en BRS ainsi que des Logements Locatifs Sociaux (LLS). Il faut en effet, continuer de construire des LLS car la demande est extrêmement forte et une grande partie de la population, avec un niveau de salaire moyen, est éligible à ces logements. Un taux de logements sociaux sera donc maintenu et réparti dans l'ensemble des quartiers de Saint-Malo. Monsieur le Maire affirme qu'il est hors de question d'urbaniser des secteurs ne comportant que des LLS, comme cela a pu se faire il y a 40-50 ans, à l'image du quartier de La Découverte,

qui a connu une nette amélioration avec l'introduction de logements privés dans le cadre de l'opération ANRU 1, ce qui a été d'un grand bénéfice pour le quartier. Monsieur le Maire espère que la construction de logements en BRS et de logements locatifs sociaux permettra de faire revenir un certain nombre de ménages à Saint-Malo.

Il sera aussi nécessaire de poursuivre la réflexion menée au début du mandat sur les logements loués en courte durée et celle sur les résidences secondaires. Un travail est à faire sur ce sujet, et il sera fait sans aucun tabou.

Monsieur BASTIDE apporte des compléments concernant l'étude patrimoniale qui recense plus de 4500 éléments non protégés au titre des monuments historiques. Cette étude a effectivement été présentée en commission urbanisme, et a également fait l'objet de présentations aux associations qualifiées en matière d'environnement mais aussi de patrimoine. Il y a eu aussi une présentation spécifique au conseil du patrimoine. Cette étude permet d'établir une gradation entre les bâtiments d'intérêt, remarquables et exceptionnels faisant part de prescriptions particulières en fonction de la qualité du bâti.

En ce qui concerne les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR), ils sont aujourd'hui au nombre de 4. Il ne s'agit pas de les supprimer, mais de les étendre et de les rendre plus homogènes, afin de protéger des zones qui ne le sont pas tellement : à savoir la zone littorale, de la Briantais jusqu'à Rothéneuf. La mise en œuvre du SPR sera relativement facile. Elle n'incombe pas seulement à la ville puisque le ministère de la culture doit intervenir pour sa création. Cependant, une grande partie du travail a été réalisée avec l'étude patrimoniale. Monsieur Bastide précise que les zones concernées par un futur SPR sont les zones littorales de Saint-Servan, Intramuros, la zone balnéaire de la digue, jusqu'à Rothéneuf.

Madame BEAUDOUT précise que sa question sur la ghettoïisation portait notamment sur le paysage urbanistique : n'y a-t-il pas un risque d'avoir des zones où les immeubles sont prépondérants et des zones où il n'y en a pas du tout, ou très peu ? Et après, quelle image urbanistique globale de la ville en résulte ? Concernant l'étude patrimoniale, Madame BEAUDOUT demande si elle est consultable par les habitants ? Peuvent-ils se rendre sur place ? Est-il prévu de la mettre sur le site internet pour qu'elle soit facilement accessible ?

Concernant le Bail Réel Solidaire (BRS), Madame BEAUDOUT demande combien de BRS pourront être appuyés sur les 500 logements à sortir et quel est l'objectif en termes de jeunes ménages ou jeunes couples à faire venir sur Saint-Malo ?

Monsieur le Maire explique qu'il est difficile de répondre sur le nombre exact de BRS car les négociations dans le cadre du PLH sont en cours. Il y a un partage à faire entre le nombre de logements BRS, le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre de logements d'accession à la propriété directe. Monsieur le Maire ne souhaiterait pas avancer des chiffres qui apparaîtraient affichés comme définitifs. Il indique cependant qu'il peut être envisagé de construire 500 logements en BRS, sur la durée du PADD. Concernant les logements locatifs sociaux, Monsieur le Maire confirme qu'il faut en réaliser et que leur part représente actuellement entre 28 et 30% des logements. Il y a donc des équilibres à faire respecter, mais il convient de continuer de réaliser ce type de logements pour répondre aux mieux aux demandes. Monsieur le Maire est également convaincu que les communes qui rentrent dans l'application de la loi « Solidarité Renouvellement Urbain » (Cancale, Saint-Méloir, Miniac-Morvan, ...) sont aussi volontaires pour augmenter leur taux. Mais ce n'est pas facile, car chaque fois qu'elles réalisent un petit nombre de logements privés, elles augmentent leur taux de logements locatifs sociaux à réaliser.

Concernant l'objectif d'accueil, Monsieur le Maire confirme le souhait de maintenir à minima 47 000 habitants. En ce qui concerne la pyramide des âges, il n'a, actuellement, pas de chiffres précis à donner :

il faut réaliser des logements accessibles aux jeunes ménages, donc principalement des BRS et des logements locatifs sociaux. Il indique que plus de 500 logements seront livrés en BRS dans les années à venir, 115 à 120 logements par an seront des logements locatifs sociaux, le reste sera du logement en accession libre.

Madame BEAUDOUT considère donc que c'est autour de 700 logements qui permettraient d'accueillir des familles ou jeunes ménages.

Monsieur le Maire insiste sur le fait qu'il n'est pas possible de prévoir qui fera l'acquisition de ces logements, il est difficile de répondre à cette question aujourd'hui.

Madame BEAUDOUT demande de quantifier l'objectif d'accueil de jeunes actifs et de famille, à défaut de savoir combien de logements seront achetés par ces ménages.

Monsieur le Maire ne peut quantifier que le nombre de logements devant être construits, mais ne peut pas assurer que les logements accessibles qui seront créés seront forcément achetés par ces ménages ciblés, car d'autres catégories de population peuvent être éligibles aux critères d'attribution de ces logements. Il n'est pas possible légalement de refuser la vente d'un logement en BRS à une personne qui remplit les conditions.

Monsieur le Maire peut par contre affirmer que s'il n'y pas d'engagement de la municipalité dans cette politique de construction de logements avec une diminution du cout du m², les jeunes ménages ne viendront pas vivre à Saint-Malo.

Monsieur LECONTE apporte une réflexion, à propos du traumatisme des malouins par rapport à la mandature précédente en matière de grues qui sont apparues partout dans la ville et dont beaucoup ont espéré que cela diminue. Il a compris qu'il fallait continuer à construire et à densifier. Il n'en reste pas moins qu'une certaine inquiétude sur la hauteur de ce qui se construit peut demeurer. Un certain nombre d'endroits où l'on construit interpellent les gens et cela en émeut beaucoup. Monsieur LECONTE pose la question des hauteurs qui seront définis dans le futur Plan Local d'Urbanisme (PLU) et préconise d'envoyer un signal à la population par rapport à cette question, car aujourd'hui le fait est que certains immeubles sont d'une hauteur très discutable.

Monsieur le Maire reconnaît qu'il y a eu un émoi durant le mandat précédent concernant la densification importante et la destruction de certains pavillons que les habitants de Saint-Malo considéraient importants au niveau du patrimoine local. Monsieur le Maire considère qu'il est effectivement nécessaire de travailler sur la hauteur des immeubles. Des réflexions sont d'ores et déjà en cours et la question se pose déjà sur certains terrains : faut-il augmenter la hauteur ou la maintenir au niveau tel que défini dans le Plan Local d'Urbanisme actuel ? Ce sont des questions qui seront tranchées terrain par terrain dans le cadre de l'élaboration du PLU. Cependant, Monsieur le Maire rappelle la nécessité de construire.

Monsieur le Maire revient d'ailleurs, sur la question de Madame Sophie BEAUDOUT concernant la cohabitation pavillons/immeubles et reconnaît qu'il s'agit d'un sujet compliqué. Il indique qu'en effet, dès lors qu'un permis de construire est délivré à proximité de pavillons, cela pose une difficulté particulière et un émoi qui est tout à fait audible, et qui s'est exprimé de manière très forte sur quelques projets. Certains secteurs d'urbanisation sont déjà entamés, par exemple le long de la future voie verte qui longe le stade de Marville et le boulevard des Talards. C'est un secteur composé de petits immeubles d'habitat,

où la construction de nouveaux immeubles limités en hauteur mais assez importants tout de même, a commencé (à la place des anciens établissements Brossette et Pano). Un jour ou l'autre, il faudra reconquérir l'habitat restant et ce secteur ne semble pas poser pas de difficulté vis-à-vis du tissu pavillonnaire environnant. Il convient donc de repérer ce genre de secteurs et il y aura des décisions à prendre car il va falloir construire. Monsieur le Maire confie que s'il n'est pas prévu la réalisation d'un certain nombre de logements sur Saint-Malo, 500 paraissant être un minimum acceptable mais sans certitude, il craint que la procédure du PLU ne puisse aller jusqu'au bout. En effet il faudra mener certaines concertations au cours desquelles il y aura des discussions très serrées. Les orientations gouvernementales actuelles conduisent tous les maires à aller vers une densification, qu'ils le veuillent ou non. Il revient donc à la collectivité de savoir protéger le patrimoine existant et c'est dans ce sens-là que la municipalité va travailler. Monsieur le Maire convie les membres du Conseil Municipal à participer aux réunions sur le PLU et précise que cela va être un travail fastidieux considérant qu'il va falloir examiner ce qui sera décidé terrain par terrain. Il évoque des divisions au sein de la majorité sur ces sujets.

Monsieur FLAUX ne remet pas en cause ce PADD qui va réellement permettre de penser autrement le logement sur Saint-Malo, notamment la charte pour la construction et l'aménagement durables mise en place auprès des constructeurs et bien d'autres mesures tout aussi positives. Il s'interroge néanmoins sur le nombre préconisé de 500 logements neufs à sortir tous les ans, seulement pour maintenir la stabilité démographique, chiffre qui lui semble particulièrement élevé.

Monsieur le Maire admet que cela pose une difficulté. Au vu des différentes discussions au sein de l'équipe municipale et de la concertation réalisée, il a conscience qu'un certain nombre de malouins pensent de la même manière et qu'il y a un rejet total de la construction aujourd'hui. Mais au vu de tout le travail réalisé durant ces deux années et demi, Monsieur le Maire insiste sur le fait que pour maintenir la population à 47 000 habitants, ce qui est le choix politique de l'équipe municipale, il faut à minima réaliser ces 500 logements. Il faut reconnaître que sur ces 500 logements, un certain nombre seront acquis pour de l'habitat qui n'est pas permanent, sujet sur lequel il sera nécessaire de travailler prochainement. Si l'objectif de construction de logements est en deçà, premièrement, il est à craindre que le PLU soit « retoqué », sachant qu'à 500 logements il faudra déjà négocier, et deuxièmement la collectivité sera incapable de répondre aux objectifs qui commencent à se dessiner au niveau du Programme Local de l'Habitat (PLH) sur le territoire des 18 communes de l'agglomération. Il n'est donc pas possible de traiter Saint-Malo comme une ville totalement à part de tout, surtout quand le Maire de Saint-Malo est aussi président de Saint-Malo Agglomération. Monsieur le Maire a conscience que cette réponse n'est pas satisfaisante pour un certain nombre de personnes.

Monsieur HARDOIN revient sur l'intervention de Monsieur FLAUX et avoue qu'il était au départ également surpris de cet objectif de 500 logements, mais qu'au fur et à mesure des réunions relatives au PLU il l'a mieux compris et mesuré, et il lui paraît maintenant être un chiffre raisonnable et minimum. Il n'en demeure pas moins qu'il reste préoccupé par l'évolution de la ressource en eau pour les années à venir, et s'interroge sur une éventuelle problématique des capacités futures à alimenter en eau ces habitants supplémentaires. Dans ces 500 logements, si on y amène des familles cela fera à minima 1 500 personnes supplémentaires : vu le nombre de mètres cubes que consomme une personne chaque année en moyenne en France, cela fait beaucoup d'eau. Comment la question de la ressource en eau pour les nouveaux habitants va-t-elle être résolue ?

Monsieur PERRIN rebondit sur les propos de Monsieur HARDOIN qui parle d'un certain nombre d'occupants en moyenne dans ces 500 nouveaux logements et donc en déduit un delta supplémentaire. Il rappelle que la création de ces 500 logements correspond à la préoccupation, non pas d'augmenter la population malouine dans son ensemble, mais bien de maintenir celle-ci au niveau actuel, donc un peu moins de 47 000 habitants au regard du dernier recensement INSEE de 2019.

S'agissant de l'évolution constatée ces dernières années de la consommation d'eau potable, le constat est le suivant : malgré une augmentation sensible du nombre de logements et du nombre de nouveaux abonnés entre 2016 et 2021 (+524 en 2016, +598 en 2017, +635 en 2018, +441 en 2019, +560 en 2020 et +691 en 2021), du fait de l'amélioration des performances du réseau mais aussi de la modification des habitudes de consommation des abonnés (qu'il s'agisse des industriels, des autres grands établissements consommateurs, notamment dans le tertiaire, ou des particuliers), il se trouve que sur cette même période, malgré un delta net de 3 500 abonnés, la consommation annuelle a diminué : le delta du volume mis en distribution s'élève à 140 000 mètres cubes en 2021 par rapport à 2016. Cette diminution de -4,2 % de la consommation au niveau du volume mis en distribution est assez spectaculaire, mais elle est un peu moins nette en termes de volume strictement consommé avec -2,6 %. Néanmoins sur les derniers mois, cette dernière donnée est assez spectaculaire aussi : signe que les mesures de restriction édictées par voie d'arrêté préfectoral que la sécheresse a imposé, mais aussi la campagne de communication qui a été conduite avec le syndicat de production depuis cet été ont déjà donné des résultats, montrant qu'il est possible de baisser la consommation d'eau potable de manière significative. Sur les trois derniers mois (août, septembre et octobre 2022) le volume mis en distribution est de -4,5% par rapport à 2021 et ceci malgré le fait que ce soit une année Route du Rhum (le calcul inclus la première semaine d'ouverture du village).

Enfin, le souci d'intégrer la problématique de l'alimentation en eau potable au projet urbain s'est traduit par l'adoption par le Conseil d'Administration de la Régie Malouine de l'Eau (RME), en septembre 2021, d'un schéma de distribution de l'eau potable sur la commune de Saint-Malo. Ce schéma subordonne la réalisation de tout nouveau raccordement, à fortiori d'extension de réseaux hors du réseau existant, à une étude préalable et à un chiffrage, avec une possibilité de refuser le raccordement si les contraintes techniques sont avérées et avec, dans tous les cas s'agissant de ces extensions, une prise en charge par le demandeur.

Au regard de tous ces points, Monsieur PERRIN estime que la collectivité se donne les moyens d'augmenter le nombre de logements tel que prévu dans le PADD, en s'attachant à réaliser toutes les conditions d'une bonne intégration de la problématique de l'alimentation en eau potable au projet urbain ; cela sans nier le fait qu'il y a une vraie problématique de ressources en eau à l'échelle de l'ensemble du pays de Saint-Malo.

Monsieur LECONTE fait part d'un point d'attention : à chaque acte de construire, des surfaces qui absorbaient l'eau vont progressivement devenir imperméables. Aussi, le constat est que l'équation de construction par rapport à la terre agricole est quasiment impossible, ou tout du moins très compliquée. Il existe beaucoup de surfaces imperméables aujourd'hui en ville qui pourraient être à reconquérir, notamment les parkings. Tous ne sont évidemment pas la propriété de la ville, mais ils offrent un potentiel intéressant à reconquérir. Qu'est-il imaginable dans ce domaine ?

Monsieur le Maire partage tout à fait cette observation, d'autant plus pertinente que la loi climat et résilience a pour objectif de faire arriver au Zéro Artificialisation Nette : en 2050, à chaque fois qu'un mètre carré sera artificialisé, il faudra désartificialiser un autre mètre carré. Néanmoins, un Maire n'a pas de moyens légaux pour contraindre des propriétaires de parkings de grande surface s'ils n'ont pas la

volonté de le réaménager. Par contre, il existe des moyens pour les y inciter : par exemple, un paysagiste de la région a inventé un label biodiversité pour l'aménagement de ce type de parking et l'a appliqué sur un espace commercial entre Saint-Malo et Saint-Jouan-des-Guérets.

Par ailleurs, dans le cadre de l'instruction des permis de construire pour le réaménagement ou l'installation d'une surface commerciale, il serait nécessaire de proscrire totalement l'aménagement de parkings bitumés. Par exemple, un propriétaire de grande surface à Saint-Malo avait un projet de réaménagement, avant la crise, qui intégrait parfaitement cette nécessité de rendre à la non-artificialisation une partie des espaces bitumés.

Pour aller plus loin, la collectivité travaille actuellement sur un plan biodiversité, dans lequel est abordée la question du réaménagement des cours d'école qui sont des espaces entièrement artificialisés, bitumés. En concertation avec les enfants et les professeurs des écoles, l'aménagement de ces cours d'écoles pourrait être imaginé autrement et trouver des mètres carrés à désartificialiser ? Cependant, il faut aussi trouver les financements de ces actions, ce qui n'est pas forcément facile.

Par ailleurs, un travail est mené pour désimperméabiliser les trottoirs, parfois les pistes cyclables, bien que les cyclistes n'aient pas les petits cailloux même extrêmement fins. Il est nécessaire de réfléchir à tous ces revêtements du sol, car chaque création d'immeuble, chaque création de voirie est prise en compte dans le calcul des surfaces artificialisées dans les années à venir.

Madame RENARD interroge sur l'avancée des projets concernant la Briantais.

Monsieur BASTIDE rappelle l'intérêt manifesté par les malouins pour ce château et pour son domaine, ainsi que la promesse de le restaurer, de lui trouver un usage et qu'il reste la propriété des malouins.

La première action a été d'exclure totalement la Briantais de tout projet d'urbanisation. Il rappelle qu'il y avait un projet d'urbanisation sur une surface de 6 hectares. A l'avenir, cela sera totalement impossible et ne figurera pas dans le prochain plan local d'urbanisme : c'est un parti pris très clair du Maire et de l'équipe municipale qui a, pour cela, employé deux moyens.

Le premier moyen a consisté à transformer un bâtiment en ruines, situé rue de l'Achille, qui appartenait à la ville, en résidence d'artistes. Cette résidence a été restaurée par un chantier d'insertion et a permis d'accueillir sept résidences d'artistes. Dans le cadre du précédent projet d'urbanisation, il était prévu de démolir ce bâtiment pour en faire une voie d'accès au nouveau quartier. Trouvant un usage culturel à ce bâtiment, il est aujourd'hui totalement impossible d'urbaniser cette zone.

Le deuxième moyen a été de signifier l'intérêt des malouins pour ce domaine, en sollicitant la protection au titre des Monuments historiques du domaine de la Briantais. Cette démarche expresse a rencontré un franc succès, puisqu'en moins d'un an (contre trois à quatre ans en moyenne), la Commune de Saint-Malo a obtenu un accord de la commission ad hoc de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) et l'arrêté a été signé il y a quelques semaines. La Briantais est dorénavant le 88^{ème} monument historique malouin : protection du château, des dépendances, du parc, de l'écrin qui est essentiel pour la compréhension de cet ensemble paysager. La protection au titre des Monuments historiques est une servitude d'utilité publique qui s'impose à l'équipe municipale actuelle, mais qui s'imposera également à toutes les futures équipes municipales : c'est donc une protection définitive. Concernant les éventuelles contraintes complémentaires en termes de restauration du château apportée par cette protection, la décision avait été prise de solliciter un architecte du patrimoine habilité à travailler sur des monuments historiques. Avant même l'obtention de cette protection au titre des Monuments historiques, la décision avait été prise de restaurer le bâtiment tel qu'il était au moment de sa construction. Ainsi, cette protection n'apporte pas de prescriptions architecturales complémentaires. En revanche, cette protection permet d'apporter une subvention de 515 000€, soit un engagement de l'Etat à hauteur de 30% sur la première

tranche de travaux. De plus, la collectivité espère obtenir de la DRAC une subvention de 20%, ce qui permettrait d'obtenir un taux de 50%.

Conformément aux engagements du Maire, le dossier de la Briantais avance : après une longue phase d'études, la première tranche de travaux débutera à la fin du mois de novembre 2022 pour une durée de 18 mois. La Briantais est durablement protégée, la Briantais revit, à l'image des événements de cet été avec cette guinguette qui a accueilli plus de 30 000 clients, malgré un défi très délicat puisqu'il n'y avait pas de commercialité à cet endroit, et plus de 90 événements avec l'intervention d'associations de toute nature.

Les réponses à l'appel à projets spécifique pour le hameau sont attendues pour le 10 novembre et des annonces pourront être faites dans quelques semaines. Enfin, la Briantais accueillera d'ici l'été 2023 une aire de jeux inclusive adaptée aux enfants en situation de handicap. Cette installation, conçue avec l'Architecte des Bâtiments de France, s'intégrera dans le contexte patrimonial du site.

Monsieur CRANCE interroge sur l'avancement des possibles implantations du Musée maritime, autre grand projet du mandat.

Monsieur HARDOIN rappelle que depuis un an, une équipe s'est constituée autour du nouveau conservateur et travaille sur la feuille de route transmise par Monsieur le Maire : le dossier avance. Il précise en premier lieu qu'en ce qui concerne les réserves du Musée qui étaient la priorité du chantier, le dossier est actuellement au stade d'avant-projet définitif avec le cabinet d'architecture et la livraison des réserves est maintenue pour la fin du premier semestre 2024 comme cela l'avait été annoncé. Par ailleurs, on en phase de finalisation du Programme Scientifique et Culturel (PSC), programme sur lequel devra s'appuyer le musée afin d'être labélisé « Musée de France ». Celui-ci sera ensuite soumis à la DRAC, puis au Conseil municipal pour validation. En parallèle, il a fallu reconstituer le Conseil Scientifique du Musée qui s'était auto-dissout avec l'abandon du précédent projet. Celui-ci sera installé d'ici la fin du mois de novembre 2022 et sera constitué d'un certain nombre de personnalités susceptibles d'apporter un éclairage scientifique au niveau des grands musées français (entre autres, le directeur général du Musée de la Marine en rénovation à Paris, le directeur général du DRASSM ainsi que l'ancien conservateur, Philippe Petout). Aussi, une enquête auprès du public a été menée. Les résultats seront présentés à Monsieur le Maire et à l'équipe municipale début décembre sur, à la fois les attentes du public, ainsi qu'une première estimation du nombre de visiteurs potentiels du Musée. Enfin, la sélection de l'agence de programmation est en cours de finalisation. Afin d'aider la collectivité dans son choix, la première mission consistera à analyser quatre lieux potentiels d'implantation du Musée maritime, présentant chacun des avantages et des inconvénients :

- Le site des anciens silos, qui est le lieu qui avait été choisi pour l'implantation de l'ancien projet,
- Une partie de l'actuel hôtel de ville, notamment le donjon qui pourrait être réutilisé, ainsi qu'éventuellement d'autres bâtiments autour du donjon, ce qui amènerait à prendre un certain nombre d'autres dispositions,
- L'Ecole Nationale de la Marine Marchande, dont les locaux se trouvent libérés par la construction de la nouvelle école,
- Le château de la Briantais présente également un certain nombre d'intérêts, même s'il n'est pas assez grand, et nécessiterait dans ce cas-là la construction d'un autre bâtiment.

D'ici la fin du premier semestre 2023, la municipalité devrait avoir tous les éléments nécessaires pour prendre une décision quant à l'implantation du futur Musée maritime, et pouvoir ensuite lancer le concours d'architecte et poursuivre le projet.

Envoyé en préfecture le 13/12/2022

Reçu en préfecture le 13/12/2022

Publié le 13/12/2022

ID : 035-213502883-20221213-20221213_0001-AR



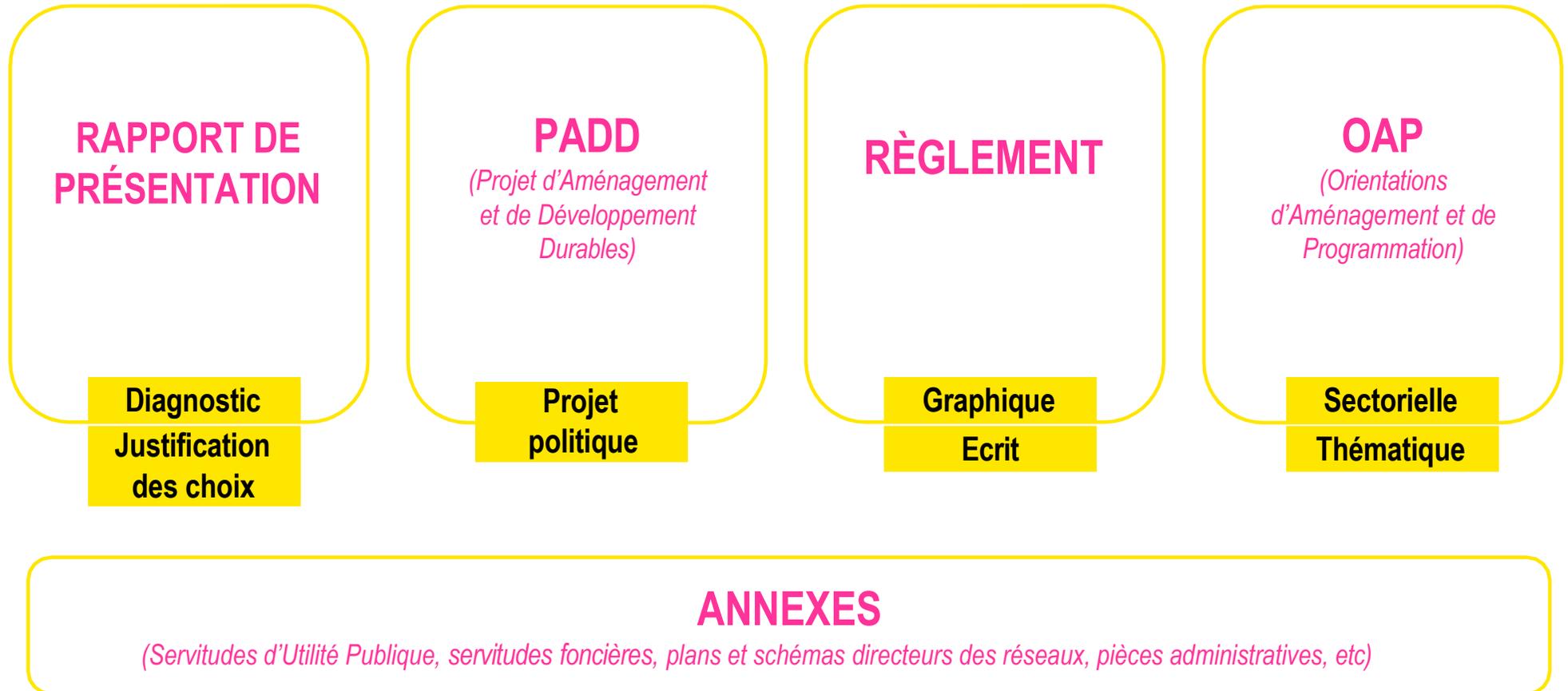
Révision du Plan Local d'Urbanisme

Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

*Préparation du débat des orientations générales du PADD
en Conseil municipal du 8 novembre 2022*



Les pièces du futur Plan Local d'Urbanisme



Le principe de cohérence entre chaque pièce du Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation
Justifications
des dispositions du PLU

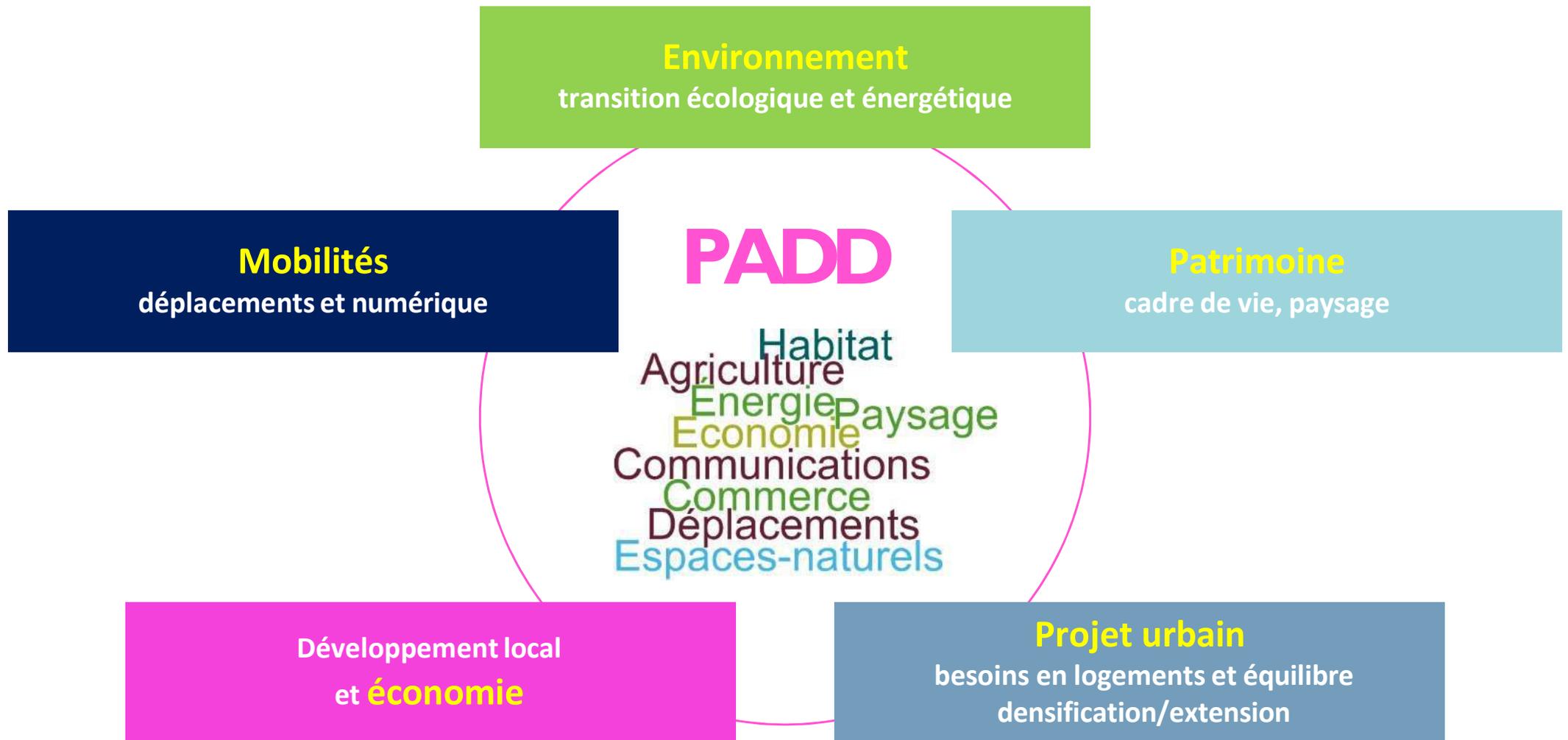
Enjeux - Besoins
retenus suite au diagnostic
territorial

Révision
du PLU

**Traduction
réglementaire**
Règles et OAP

Orientations du PADD
en réponse aux enjeux retenus

Les enjeux auxquels devra répondre le Plan Local d'Urbanisme...

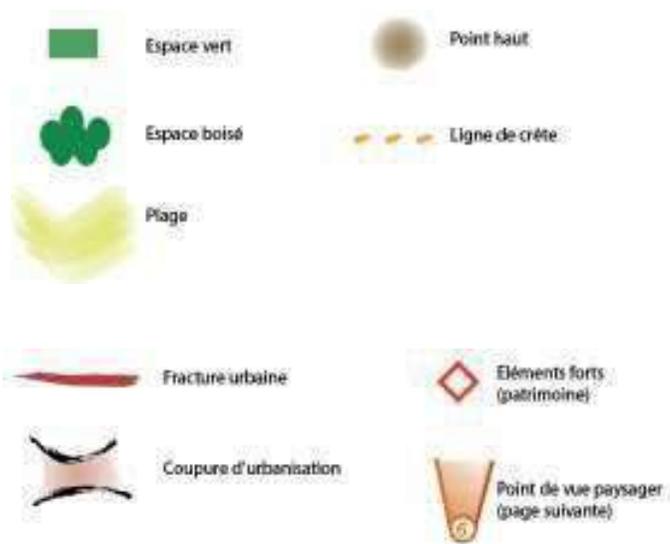


...au regard du diagnostic établi sur le territoire

Diagnostic du socle environnemental et patrimonial

Un territoire entre terre et mer

- Une façade littorale étendue sur 29 km de long
- Des paysages emblématiques avec ses falaises rocheuses, ses landes et ses plages de sable fin
- Un arrière pays rural



Focus sur l'intégration du caractère littoral de la commune

La loi du 3 janvier 1986, appelée « loi Littoral », a pour objectif de permettre **l'aménagement**, la **protection** et **la mise en valeur du littoral**.

Ses dispositions déterminent certaines conditions **d'utilisation des espaces terrestres**, maritimes et lacustres. Elles concernent notamment **les espaces et milieux à préserver, les espaces proches du rivage, les coupures d'urbanisation**.

Elle s'applique à **l'ensemble du territoire d'une commune située sur le littoral**

Délimitation des agglomérations, villages et SDU

La bande des 100m

Les espaces proches du rivage

Les coupures d'urbanisation

Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral

Les espaces boisés significatifs

Focus sur l'intégration du caractère littoral de la commune



Diagnostic du socle environnemental et patrimonial


356 HA
DE PRAIRIES
(PÂTURÉES, DE FAUCHE...)
10% DU TERRITOIRE
COMMUNAL

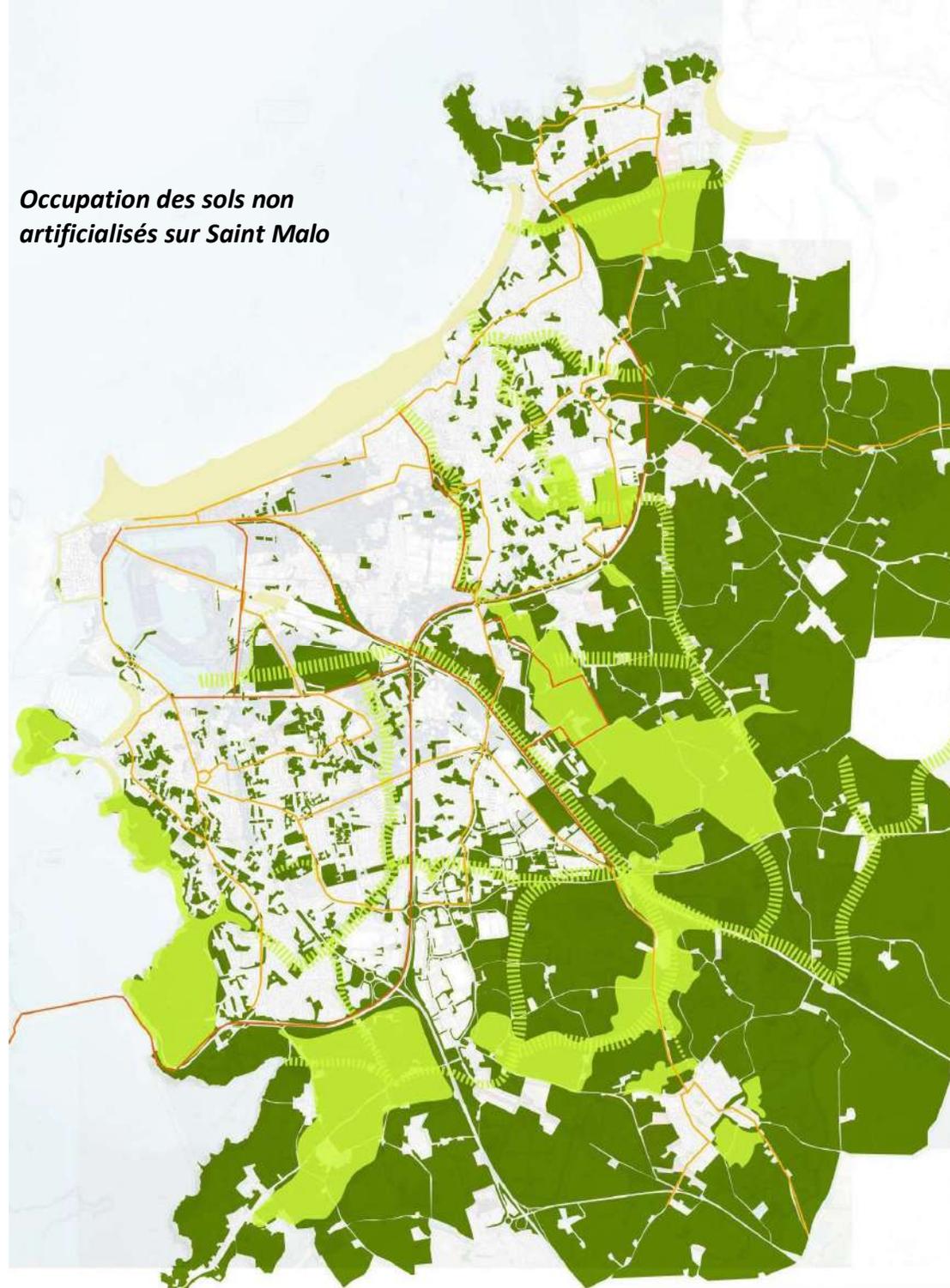

72 HA DE
BOISEMENTS
2% DU TERRITOIRE
COMMUNAL


161 HA de
PARC
4,5% DU TERRITOIRE
COMMUNAL

Un patrimoine naturel riche et diversifié

- La commune de Saint-Malo est concernée par de nombreuses zones d'inventaire ou de protection des espaces naturels.
- Une grande diversité d'espèces animales ou végétales est présente sur la commune, notamment dans les secteurs sous influence littorale. Les espaces ruraux jouent également un rôle important dans cet écosystème complexe.
- Une nature en ville présente (parcs, jardins, cœurs d'îlots...) mais discrète.

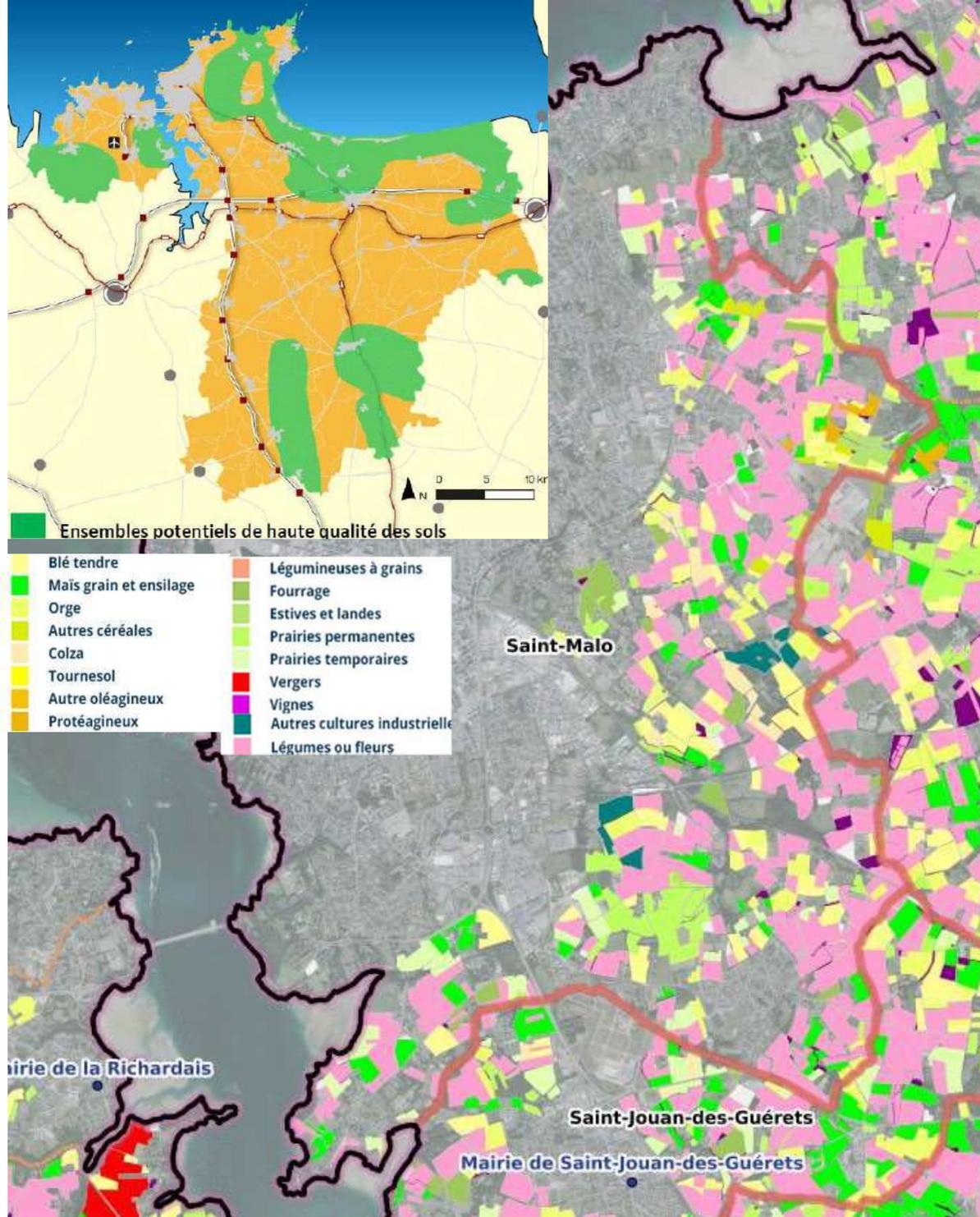
*Occupation des sols non
artificialisés sur Saint Malo*



Diagnostic du socle environnemental et patrimonial

L'agriculture, une activité qui marque le paysage

- Un territoire agricole (1285 ha de terres agricoles sur le territoire communal, soit 35% de la superficie communale) et **des productions de qualité**
- Un **potentiel de haute qualité des sols** sur la frange Est.
- Un territoire marqué par de l'activité légumière, l'élevage et une agriculture de type « périurbain »
- Une activité agricole qui se caractérise par une population agricole située dans la moyenne d'âge du territoire et déclarant majoritairement le maintien de leur activité, présageant une relative stabilité sur les prochaines années



Diagnostic du socle environnemental et patrimonial

Parcs et jardins



Alignements urbains



Boisements



Haies



Zones humides



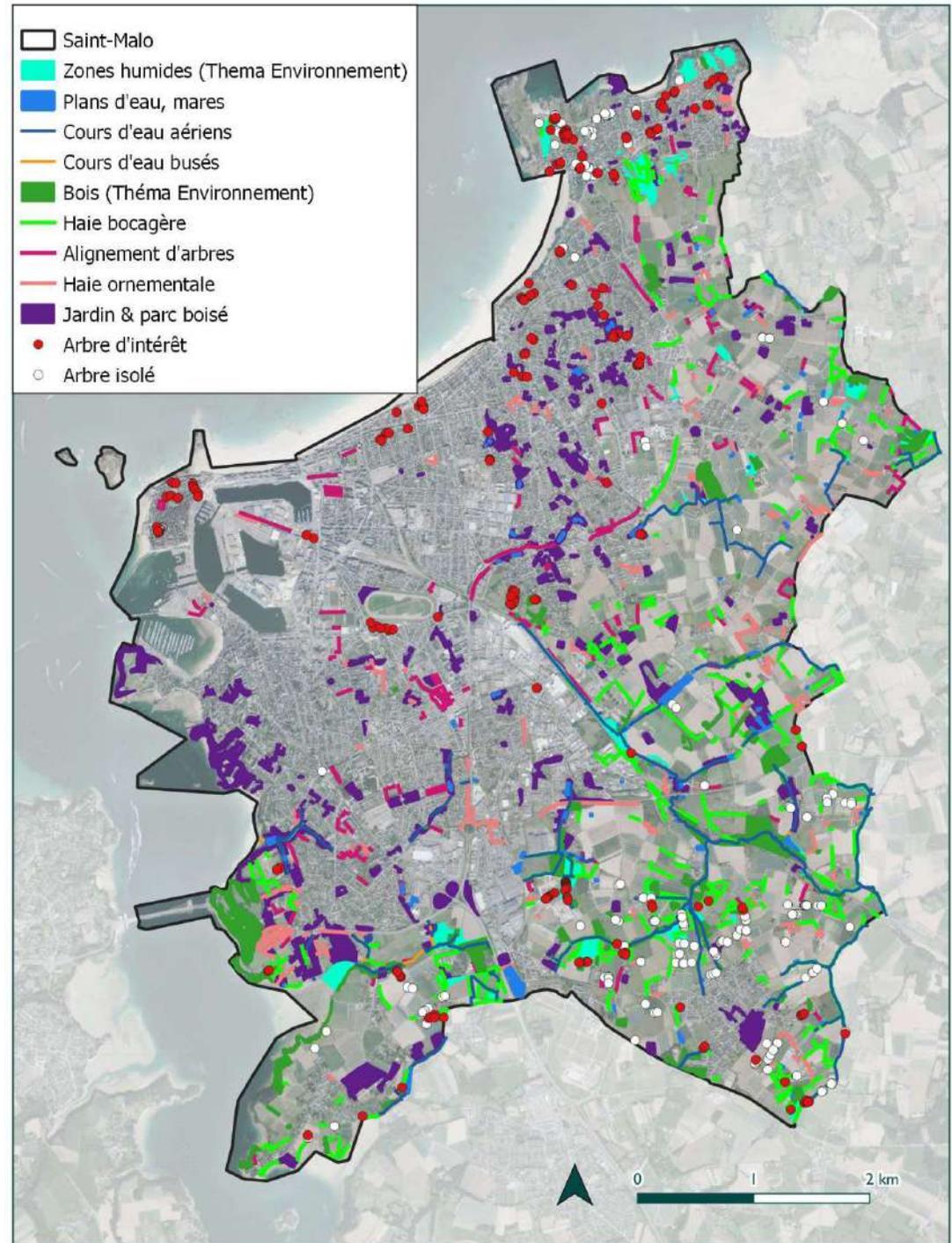
Arbres isolés

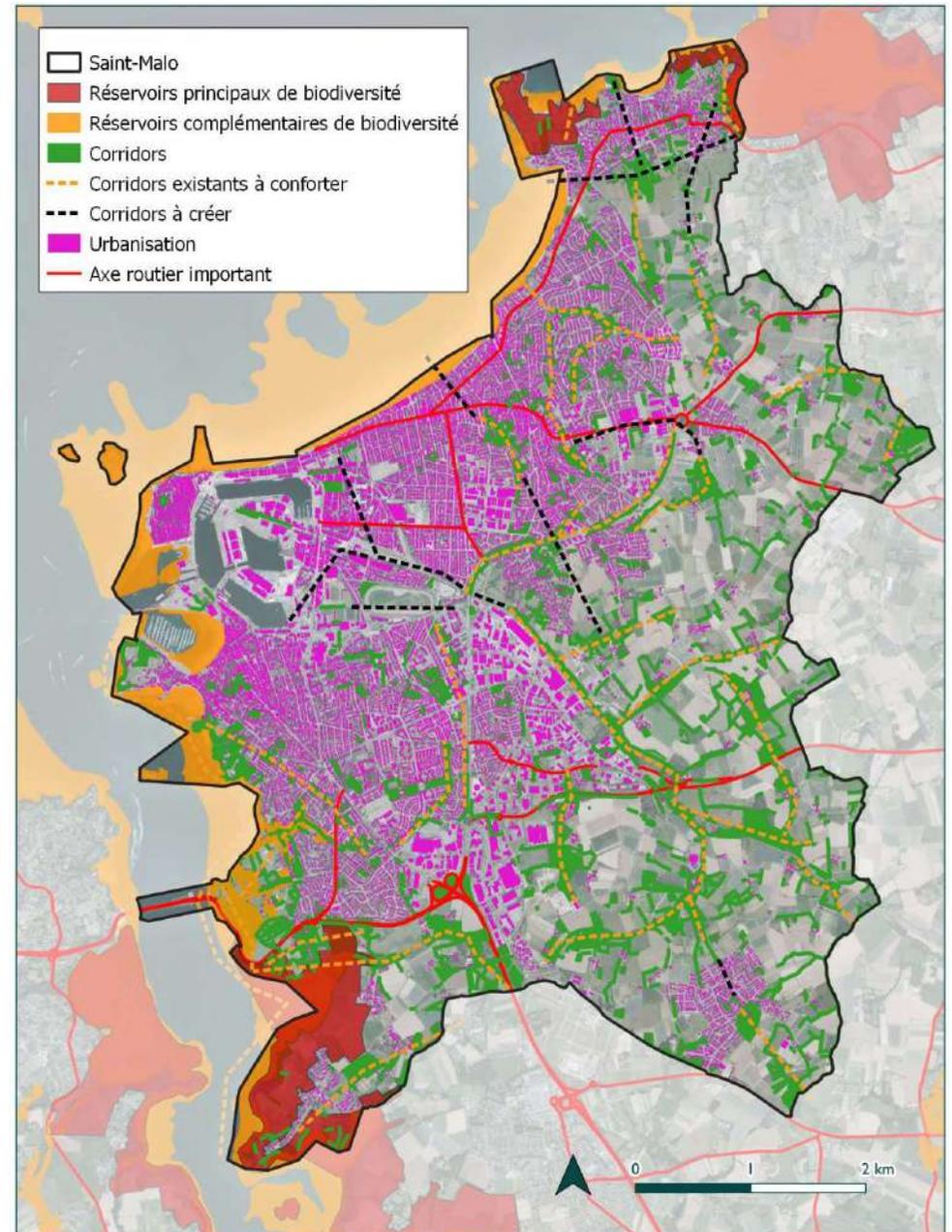
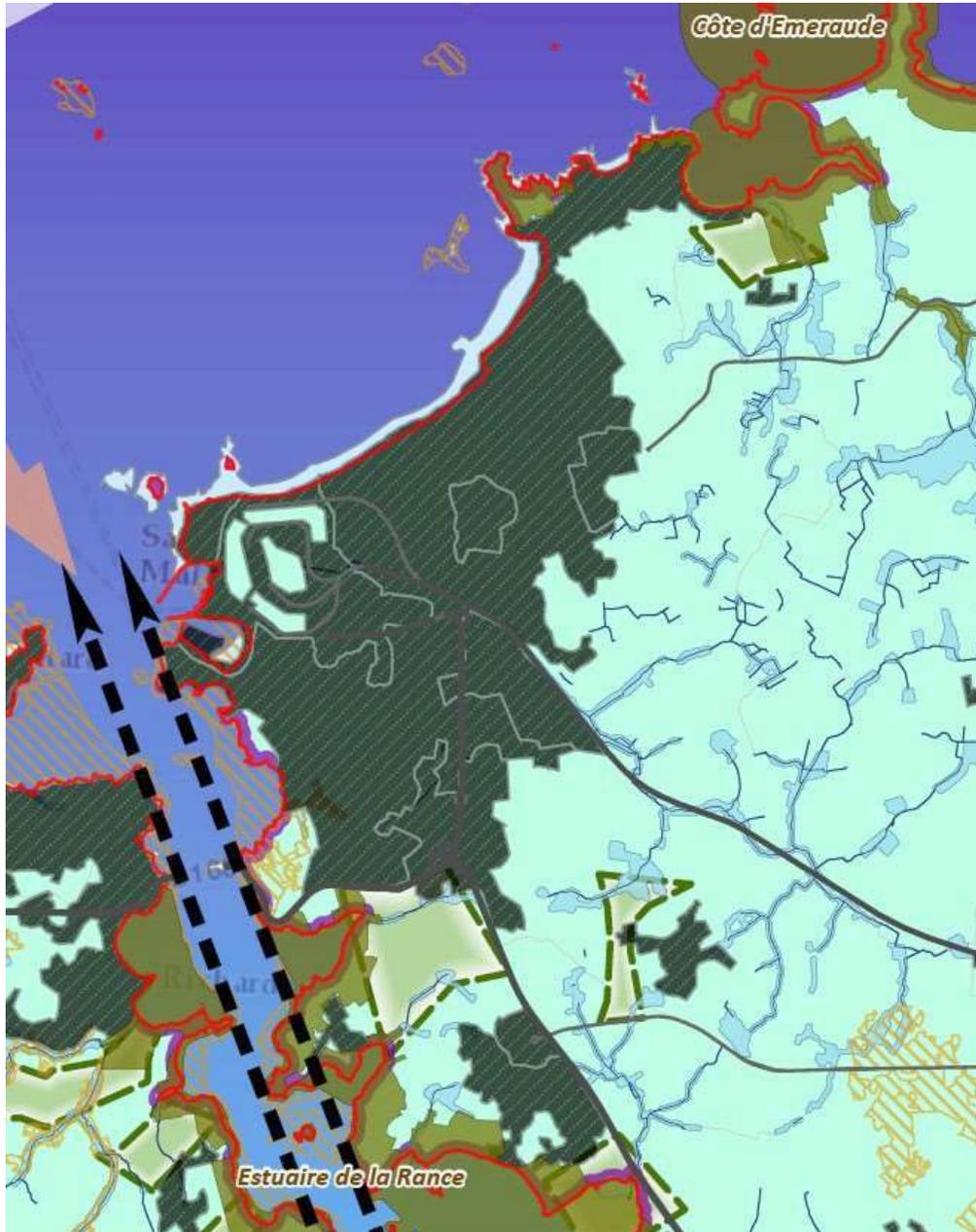


Mares



Cours d'eau



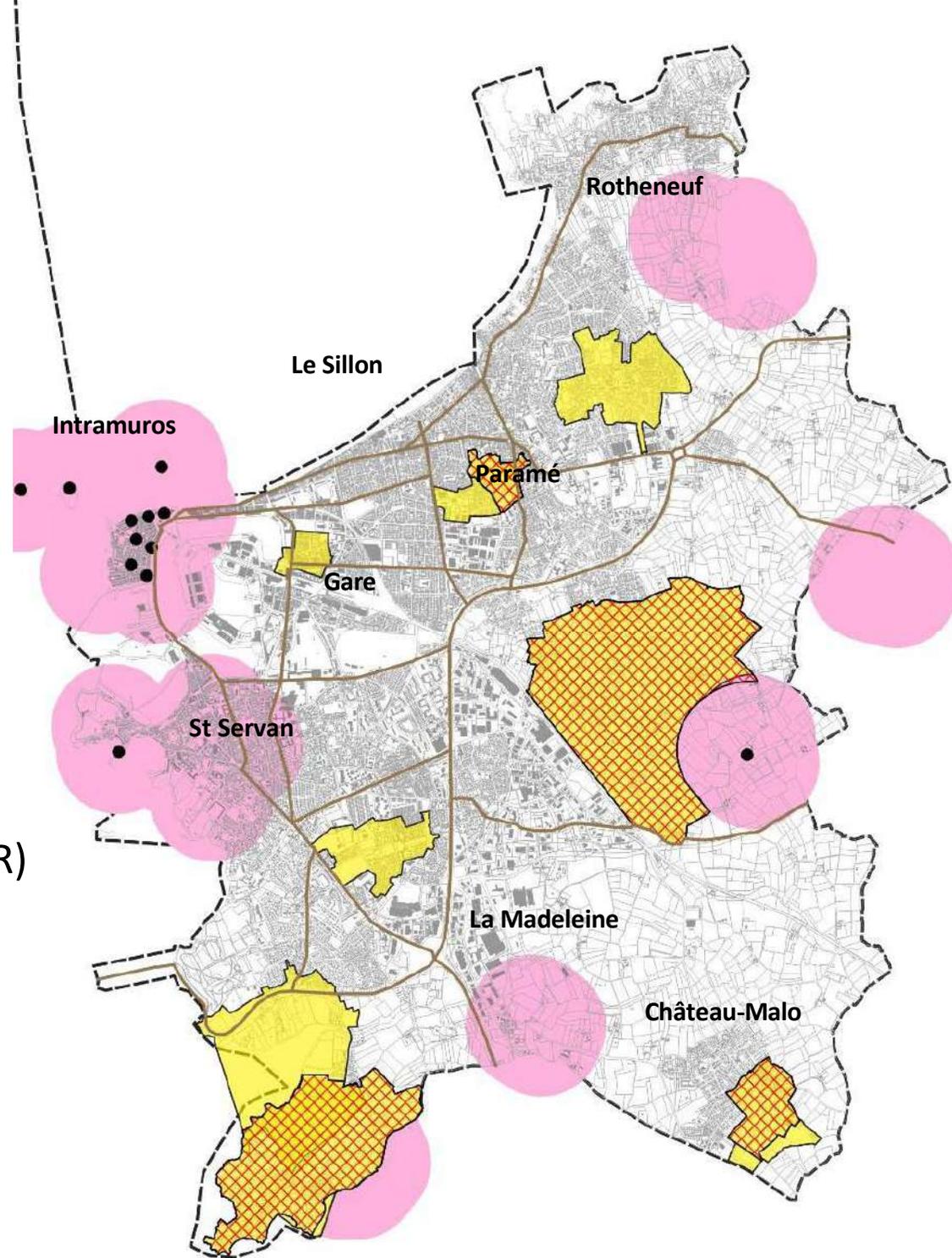


Diagnostic du socle environnemental et patrimonial

 Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR)

 Monuments Historiques et leurs périmètres de protection (rayon de 500 mètres)

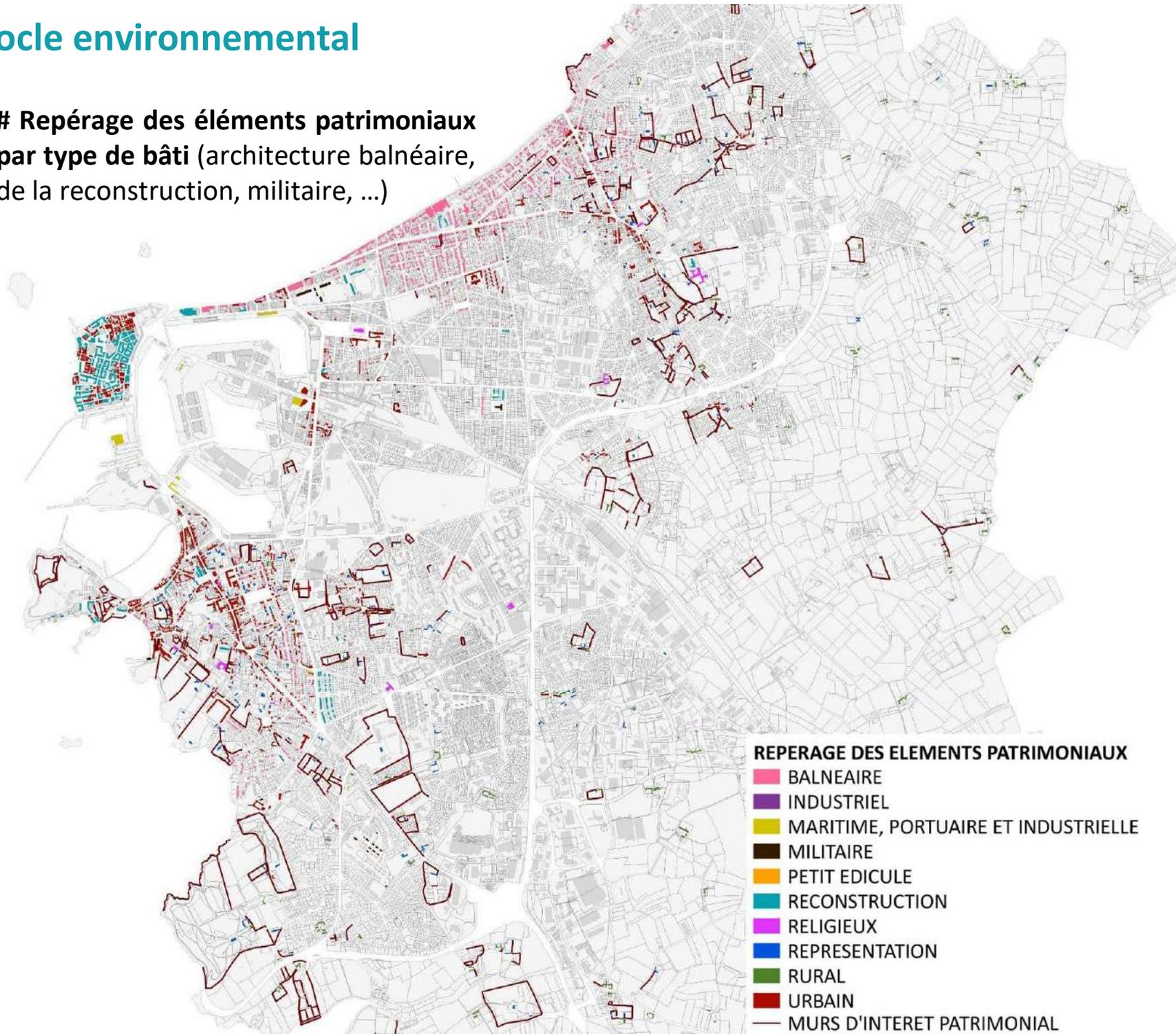
 Périmètres Délimités des Abords des monuments historiques



Diagnostic du socle environnemental et patrimonial



Repérage des éléments patrimoniaux par type de bâti (architecture balnéaire, de la reconstruction, militaire, ...)



Diagnostic du socle environnemental et patrimonial

Repérage des parcs et jardins d'intérêt patrimonial et paysager

■ PARCS ET JARDINS D'INTERET PATRIMONIAL



Parc, Ville es Houx



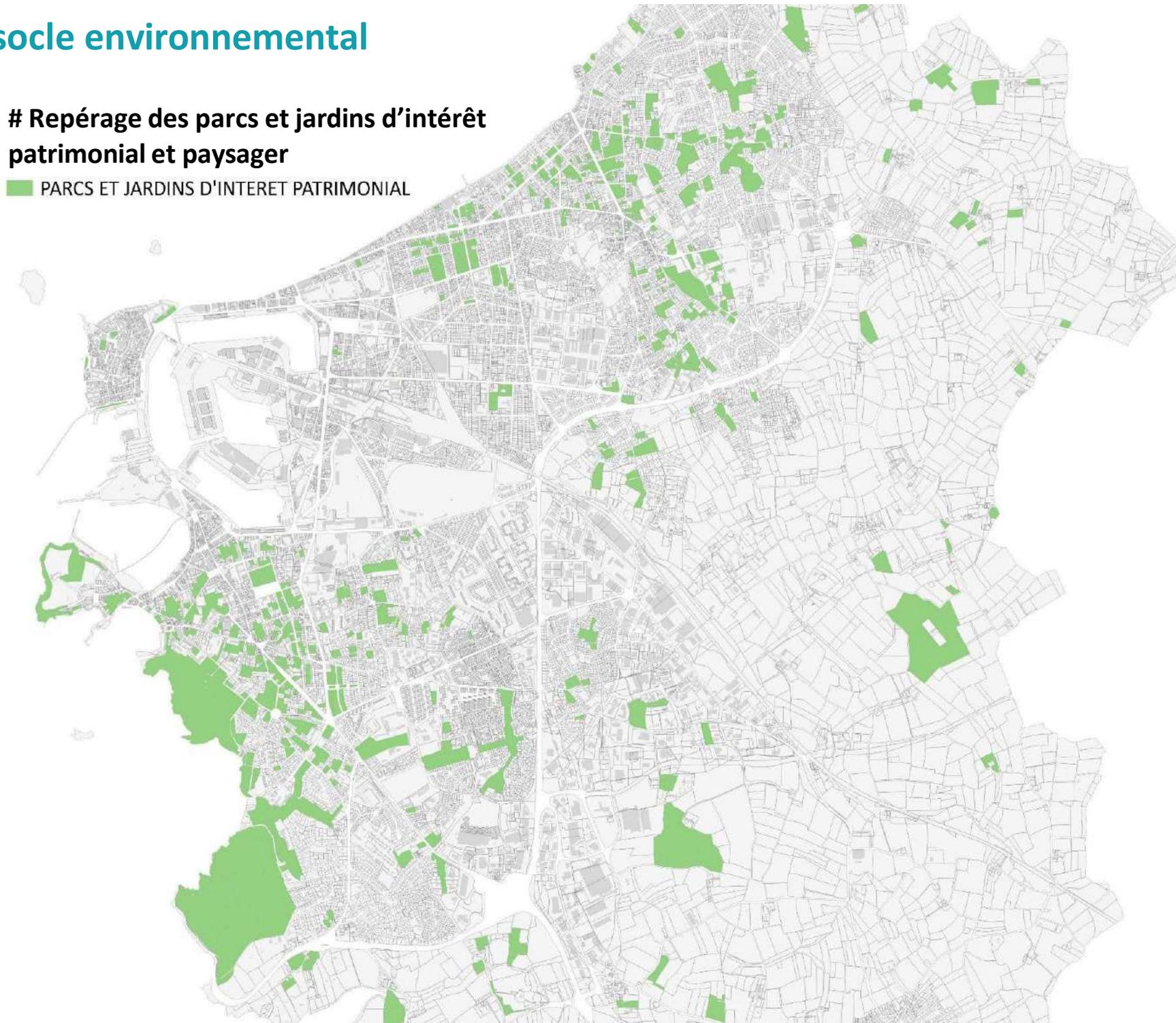
Parc, le Havre fleuri, Rothéneuf



Parc, la Ville Besnard



Parc, rue du Val St Joseph

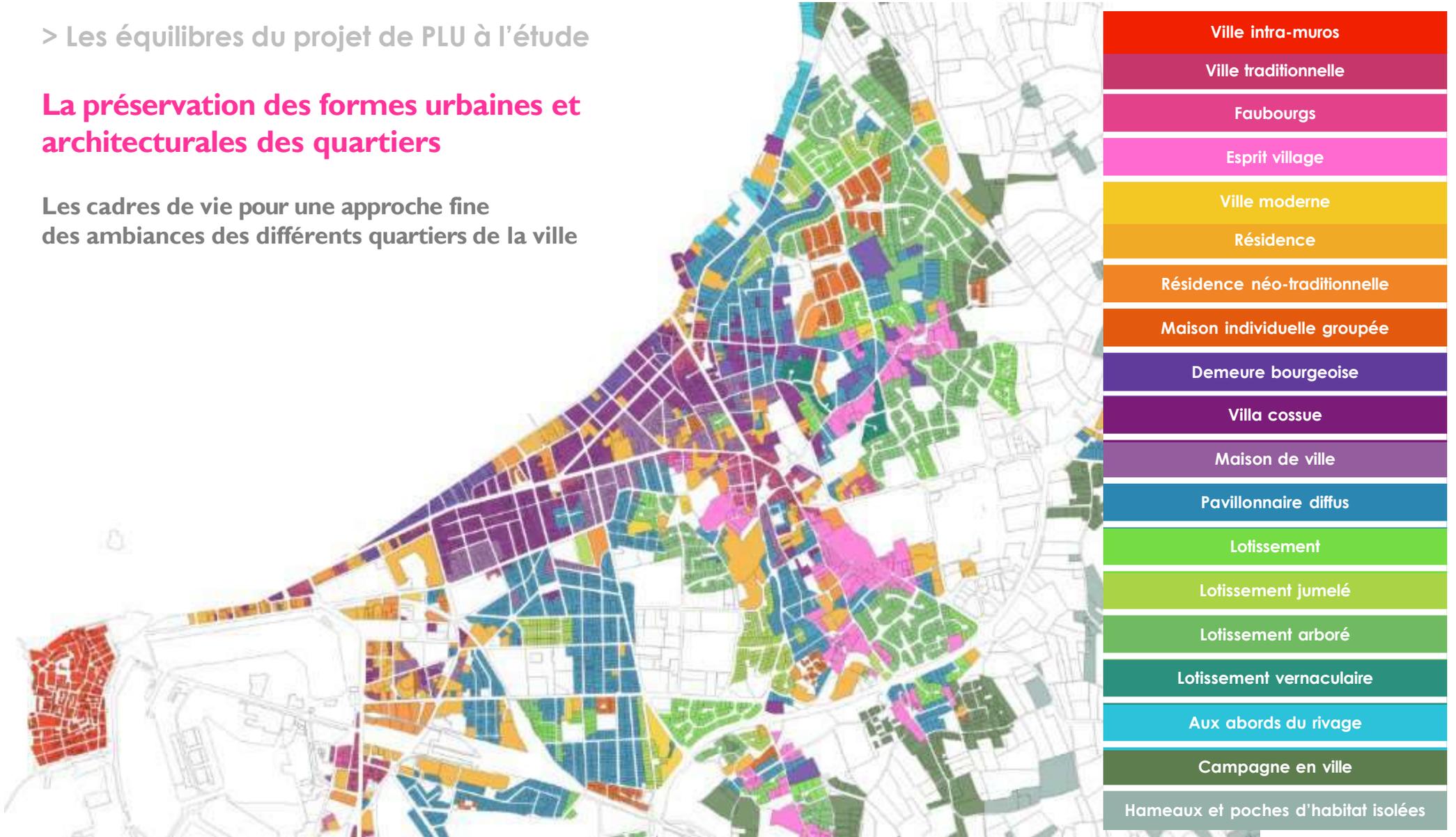


Diagnostic du socle environnemental et patrimonial

> Les équilibres du projet de PLU à l'étude

La préservation des formes urbaines et architecturales des quartiers

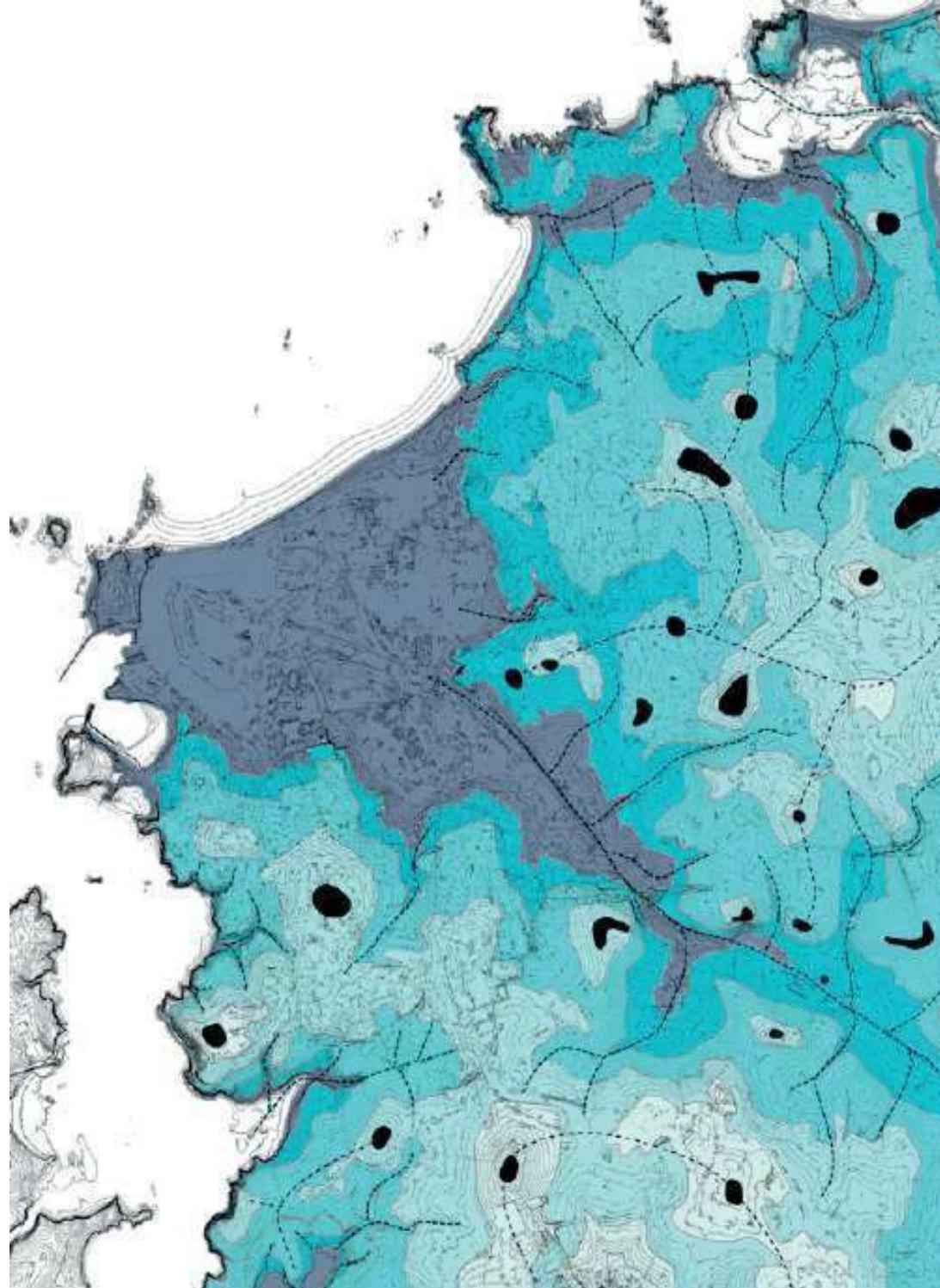
Les cadres de vie pour une approche fine des ambiances des différents quartiers de la ville



Diagnostic du socle environnemental et patrimonial

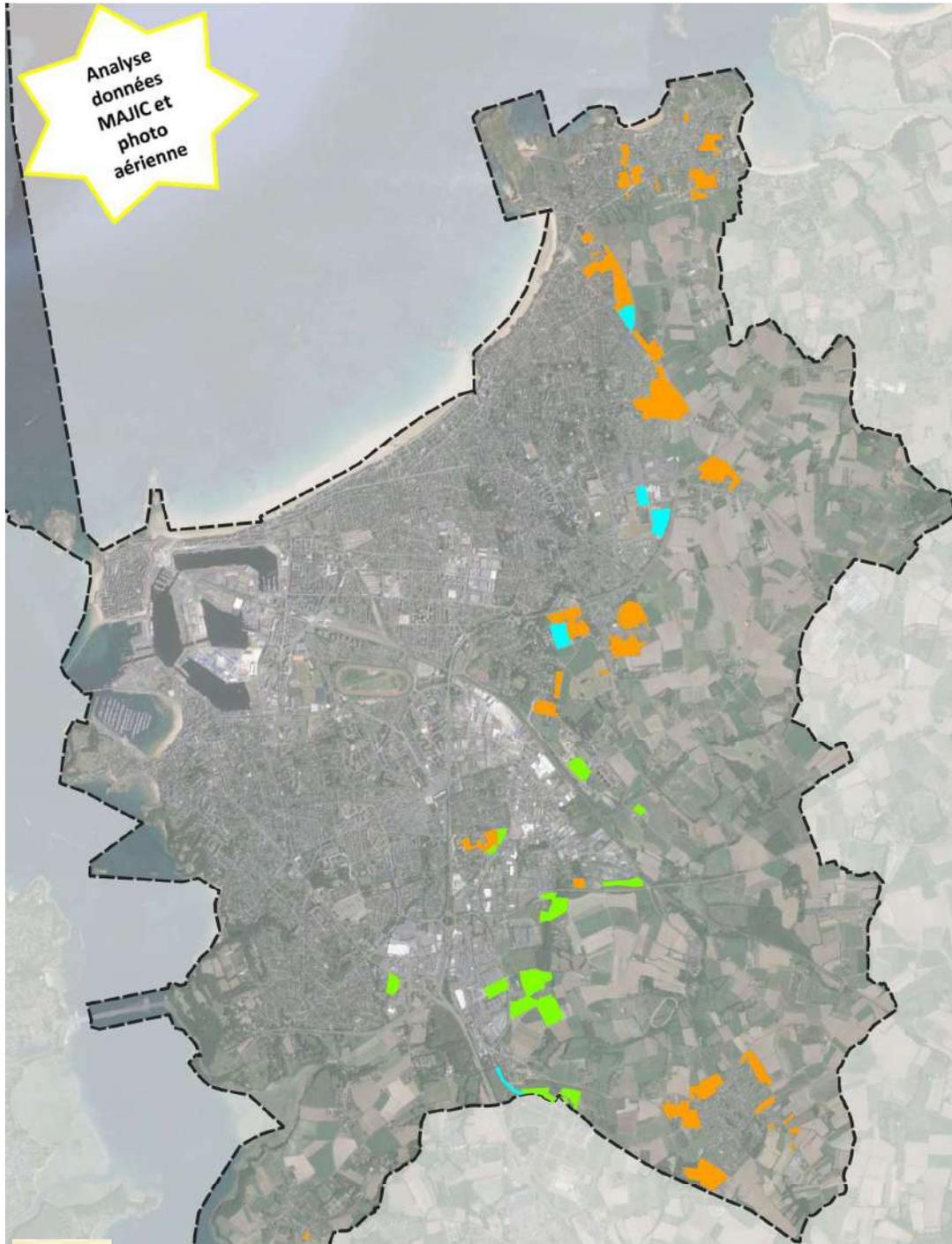
Des risques principalement liés à la géographie du site

- Le territoire communal est concerné par le risque de submersion marine ([révision du PPRSM de 2017 à venir](#)).
- Plusieurs types de nuisances sont présents sur le territoire (le bruit lié aux infrastructures routières...)



La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de la dernière décennie

Analyse
données
MAJIC et
photo
aérienne



- 1/ Exclusion de la consommation au sein de l'enveloppe bâtie (50m aggloméré)
Maintenance des emprises de plus de 1 Ha si elles n'étaient pas artificialisées avant
- 2/ Qualifier la consommation entre habitat et activité

98 Ha

En extension
urbaine et/ou en
artificialisation
d'une surface
supérieure à 1 Ha

66 Ha
Pour l'habitat

23 Ha
Pour l'activité

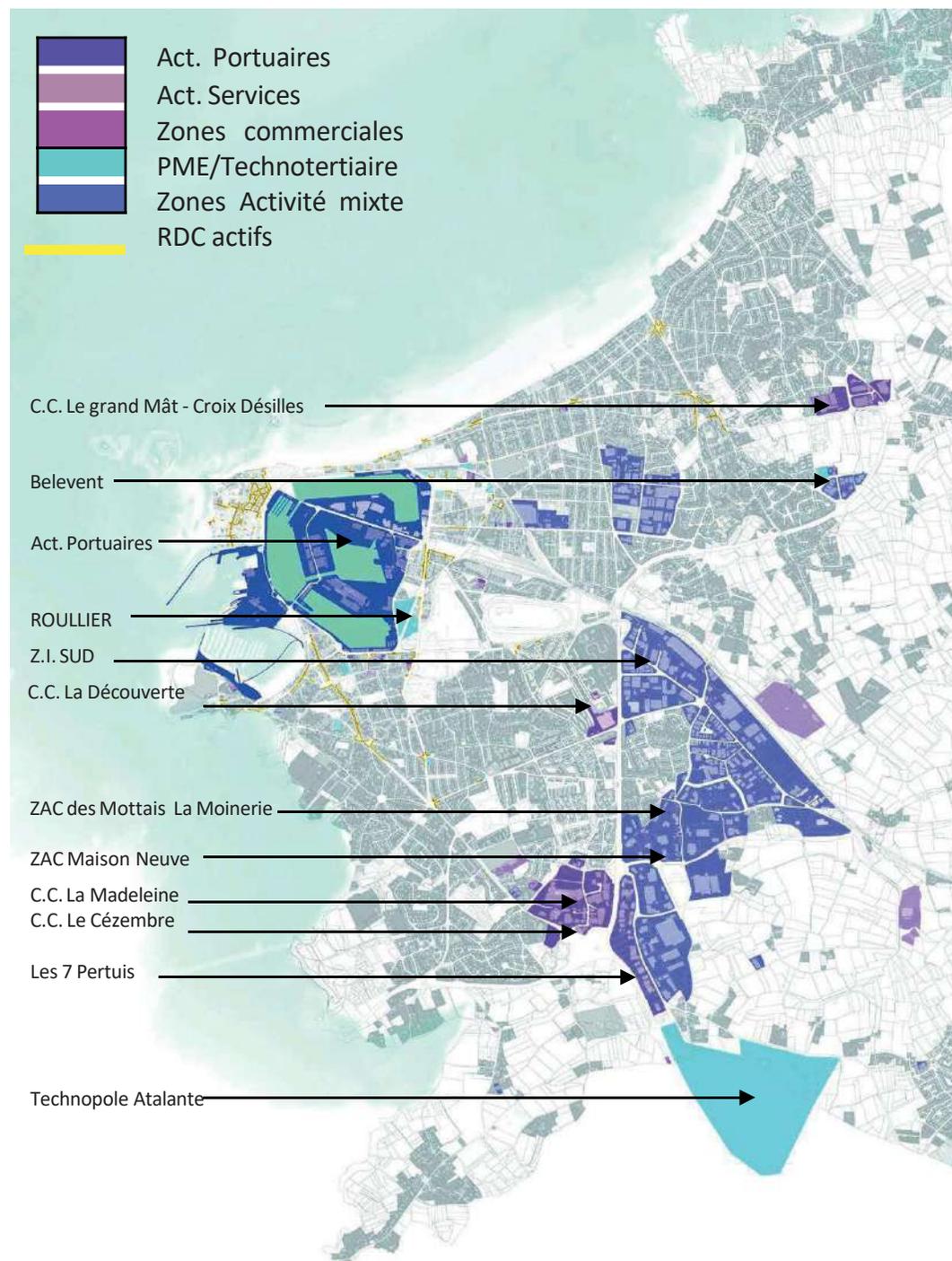
9 Ha Equipements/Infrastructures

Consommation des 10 dernières années
(2012-2021)

Diagnostic du projet urbain

Des activités diversifiées et génératrices d'emplois

- **Le port : poumon économique au cœur de la ville** (port de commerce, ports de plaisance, port de pêche) et des grandes entreprises liées à cette activité (Roullier, Siverwood...)
- **Des zones industrielles et artisanales importantes** aux portes de la ville (ZI sud, ZAC des Mottais, Maison Neuve...) avec des potentialités de renouvellement et des industriels reconnus (Laiterie Malo...) / Création du parc technopolitain "Atalante"
- **Un secteur tertiaire marchand important**, portés notamment par l'activité touristique
- **Un éclatement des commerces de proximité** répartis entre les centralités historiques (IntraMuros, Saint-Servan et Paramé) et les nouvelles centralités (quartier de la gare)
- **De nombreux centres commerciaux périphériques** : La Madeleine, Le Cézembre, Le Grand Bleu, La Grassinais, etc.



Diagnostic du projet urbain

Le tourisme

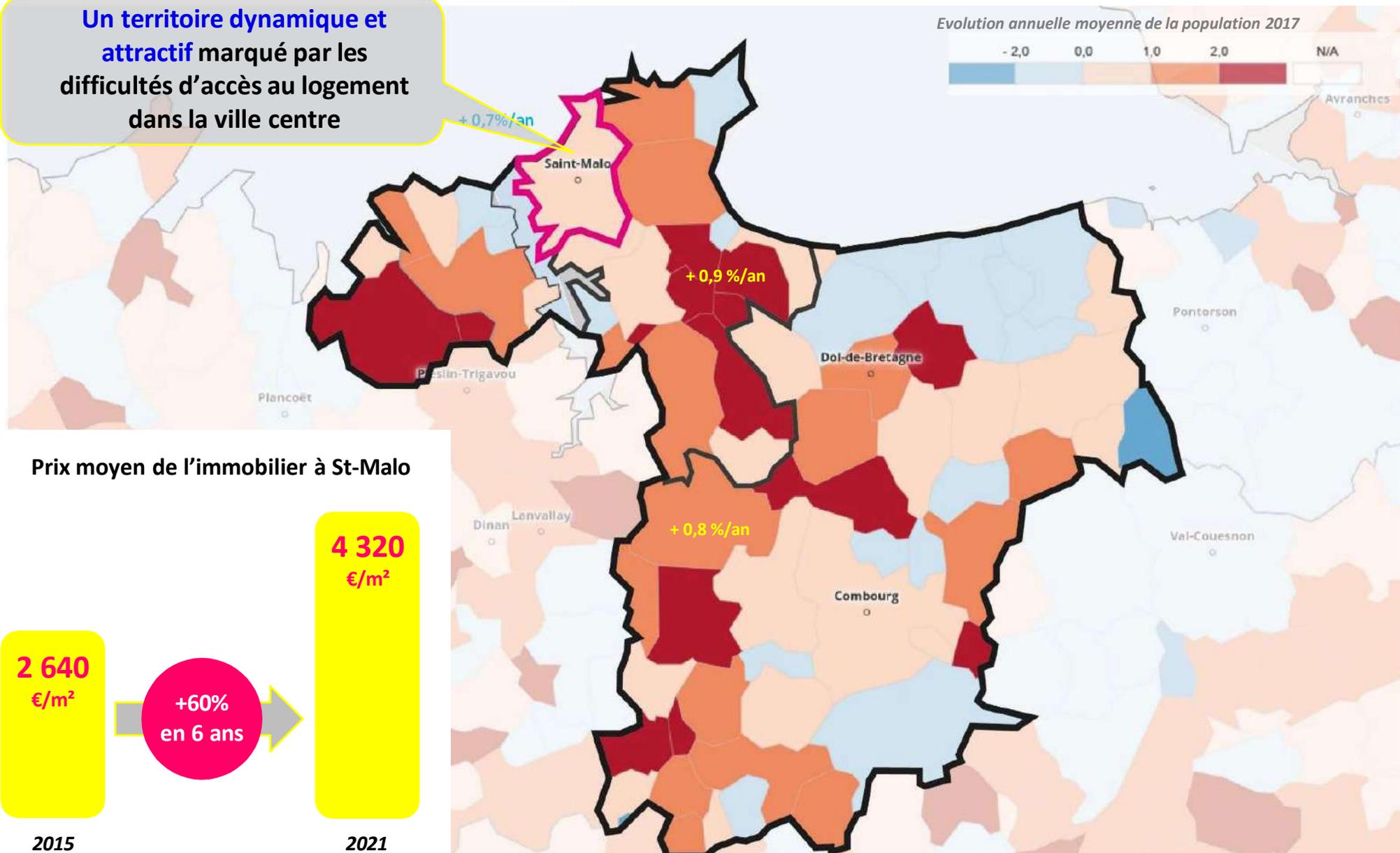
- Un **attractivité touristique** importante (cité corsaire emblématique et paysages de la côte d'Émeraude, route du Rhum).
- L'activité touristique **grand pourvoyeur d'emploi** (5 159 emplois directement liés au tourisme)
- Attractivité renforcée par la **connexion TGV** et la mise en place de la LGV Bretagne (Paris / St-Malo en 2h15)
- **Projet du nouveau terminal du Naye**



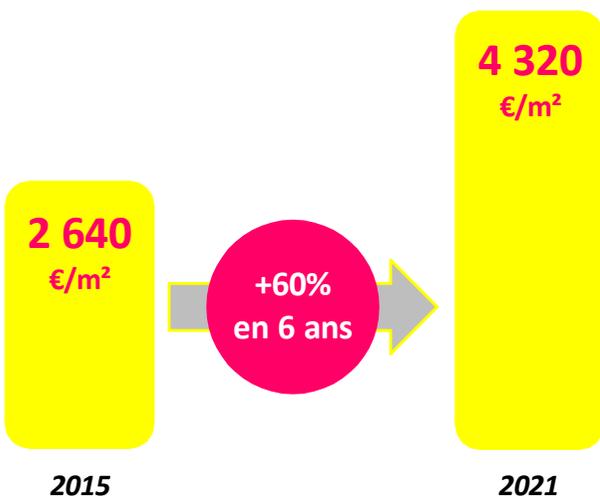
Diagnostic du projet urbain

Un territoire dynamique et attractif marqué par les difficultés d'accès au logement dans la ville centre

Evolution annuelle moyenne de la population 2017



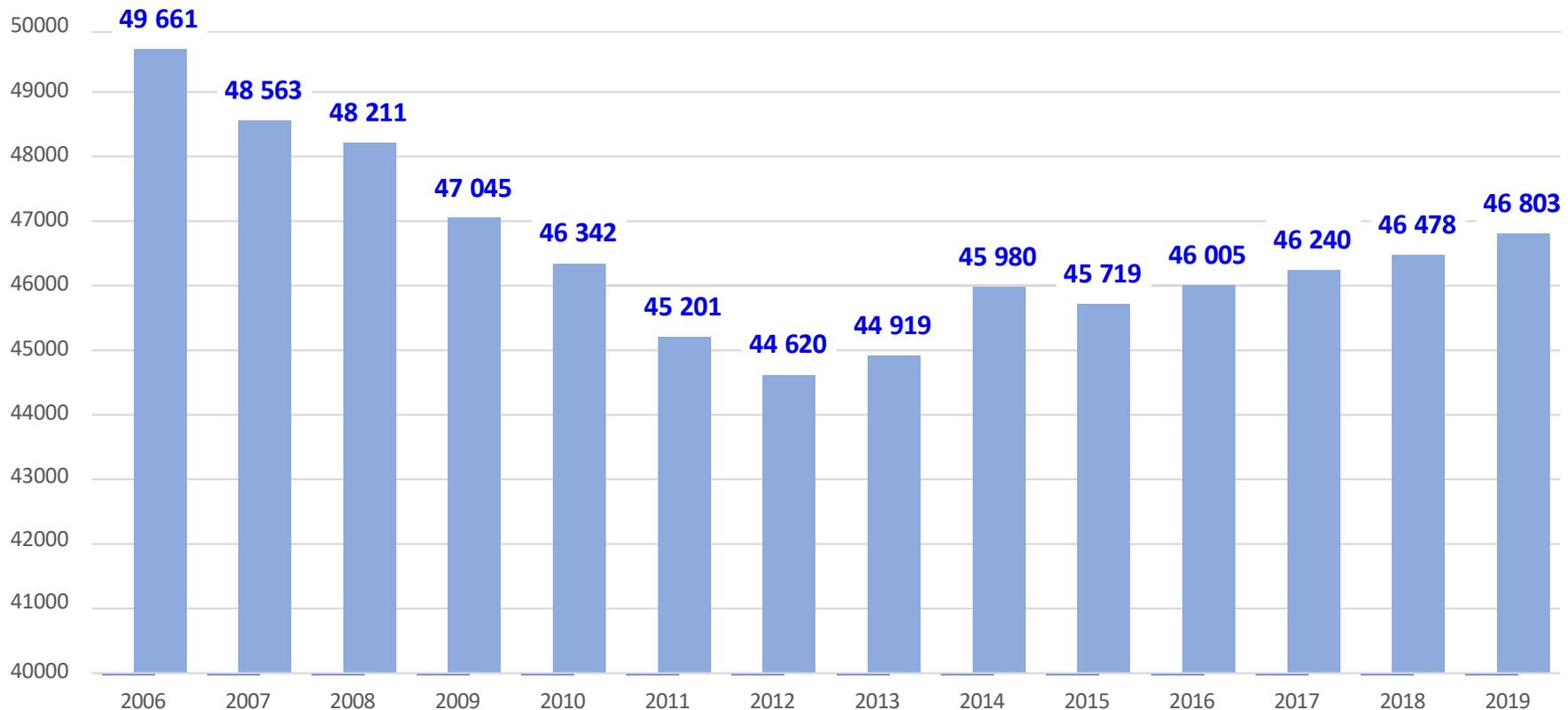
Prix moyen de l'immobilier à St-Malo



Diagnostic du projet urbain

Une érosion démographique observée depuis 1999 ... mais une dynamique qui tend à s'inverser

- Un poids démographique majeur à l'échelle du bassin de vie (environ 80 000 habitants)
- 46 803 habitants en 2019 (source INSEE-janvier 2022 – population municipale)
- Le poids important des **résidences secondaires**
- **Et de la diminution de la taille des ménages** (dessalement, décohabitation)

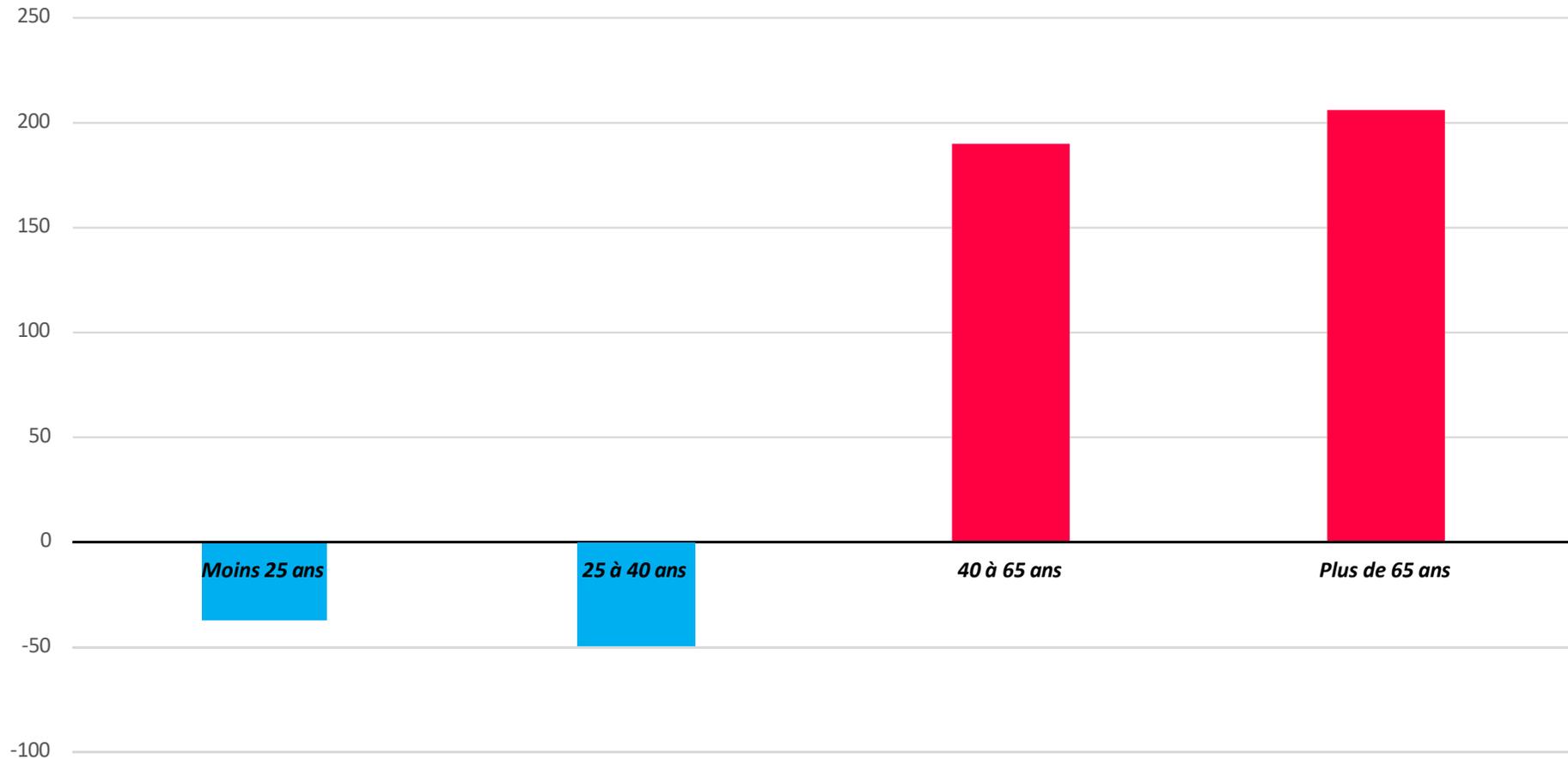


Source : INSEE

Solde migratoire positif pour les plus de 40 ans mais négatif chez les moins de 40 ans

(personne active et/ou la plus âgée)

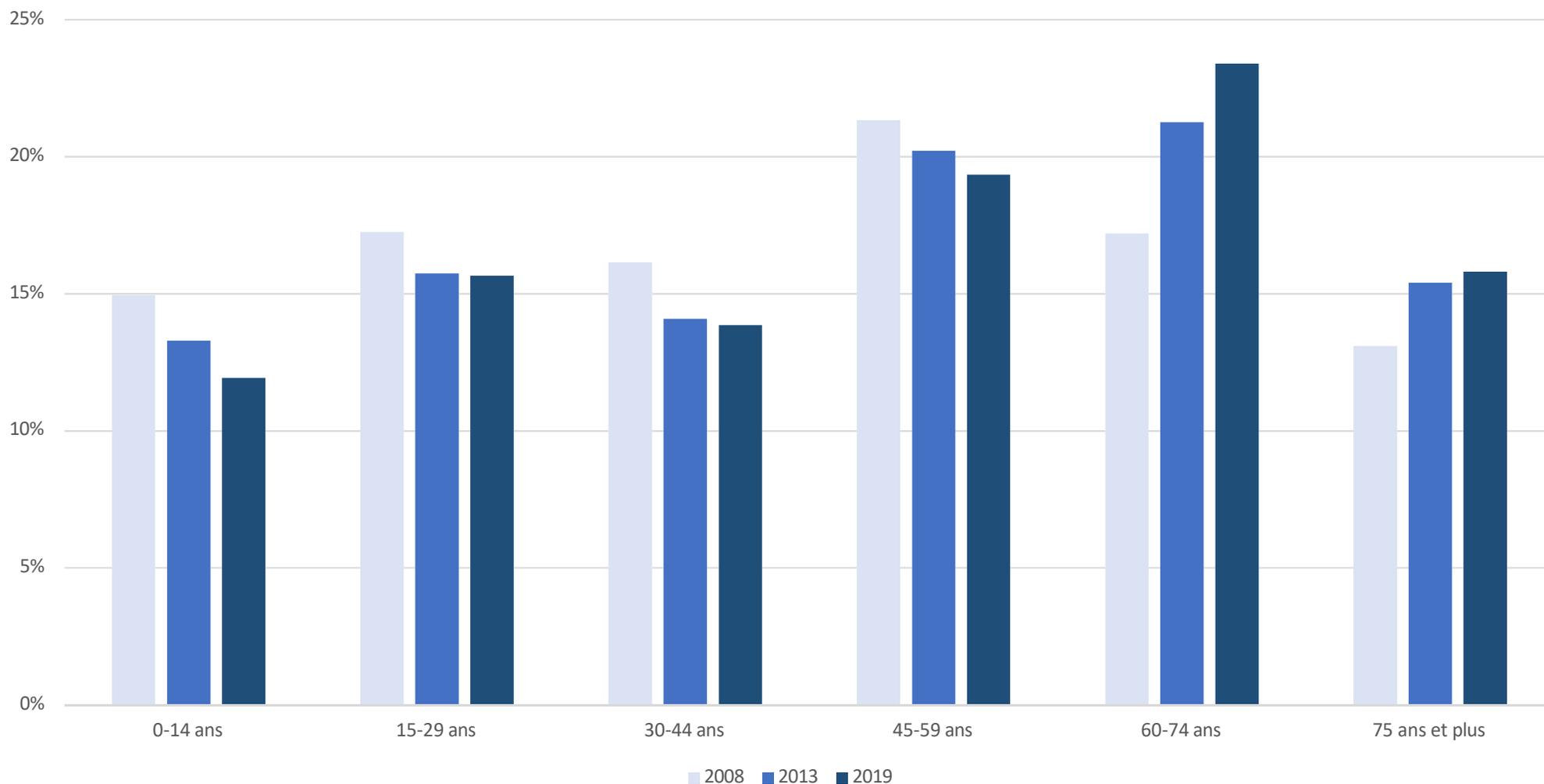
Source : INSEE 2018



Diagnostic du projet urbain

Un vieillissement de la population

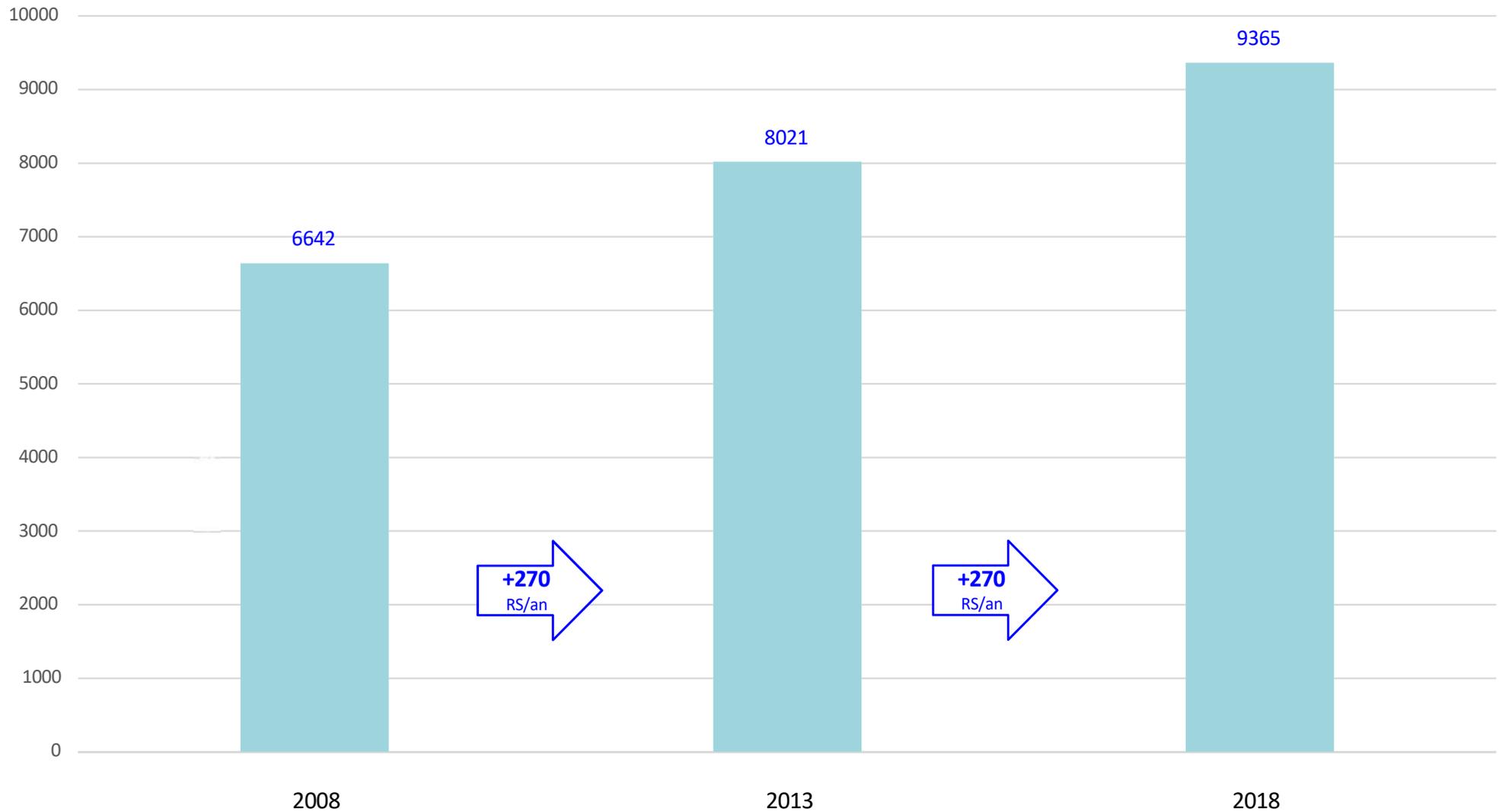
Evolution de la population par tranches d'âges



Diagnostic du projet urbain

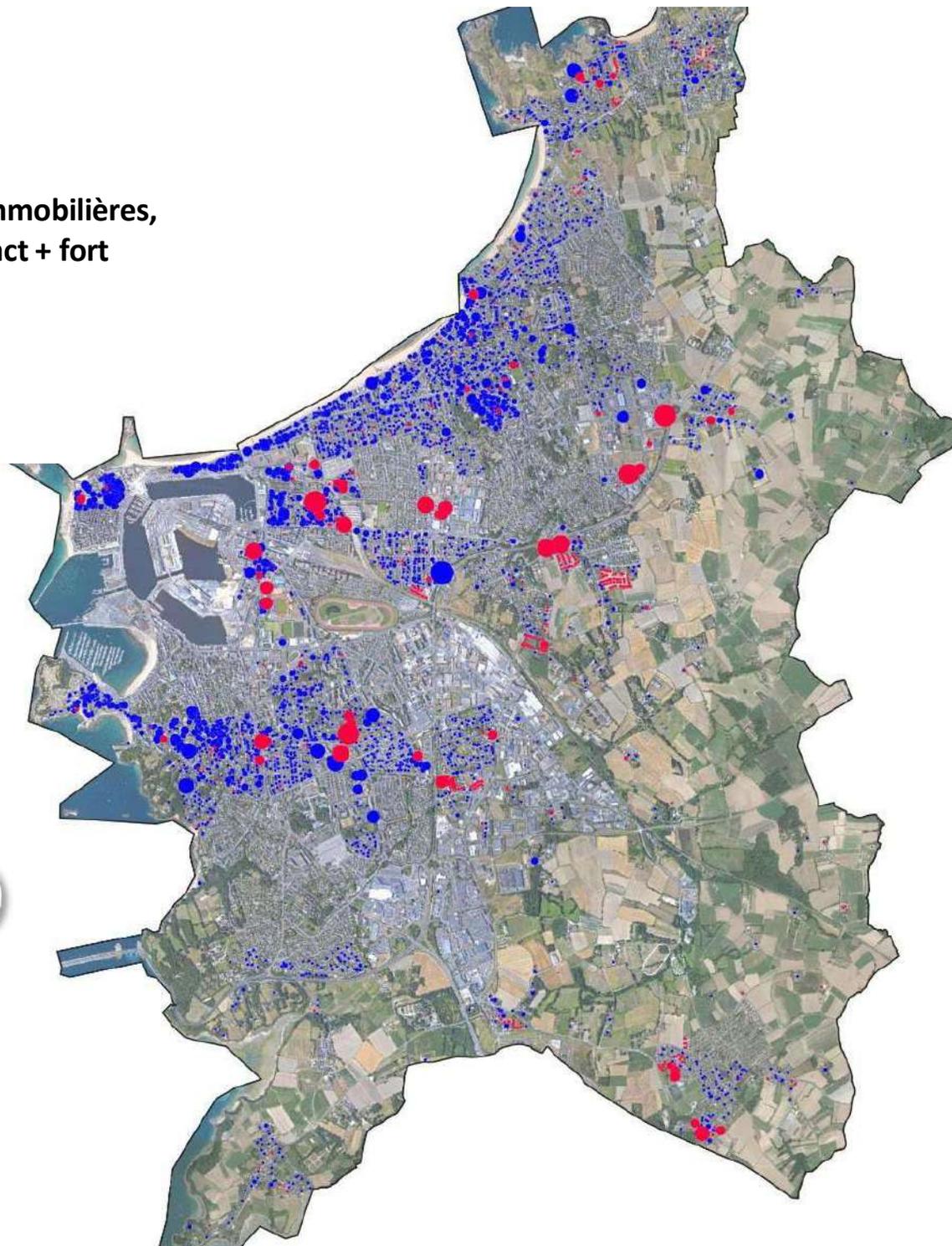
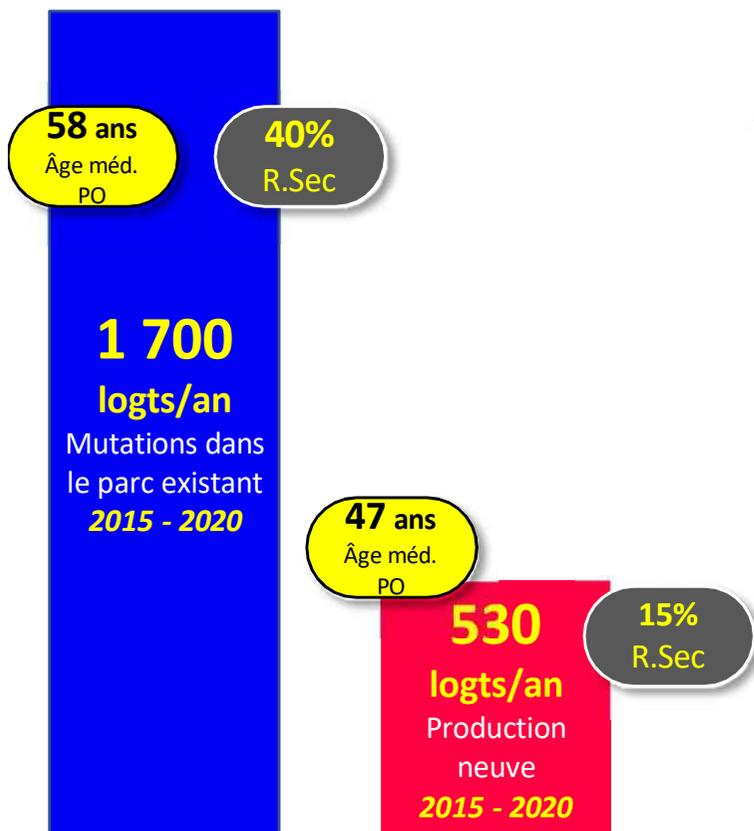
Une dynamique continue de progression des résidences secondaires

Source : INSEE 2018



Diagnostic du projet urbain

Selon les observations des transactions immobilières, les dynamiques dans l'ancien ont un impact + fort que dans le neuf sur la capacité d'accueil



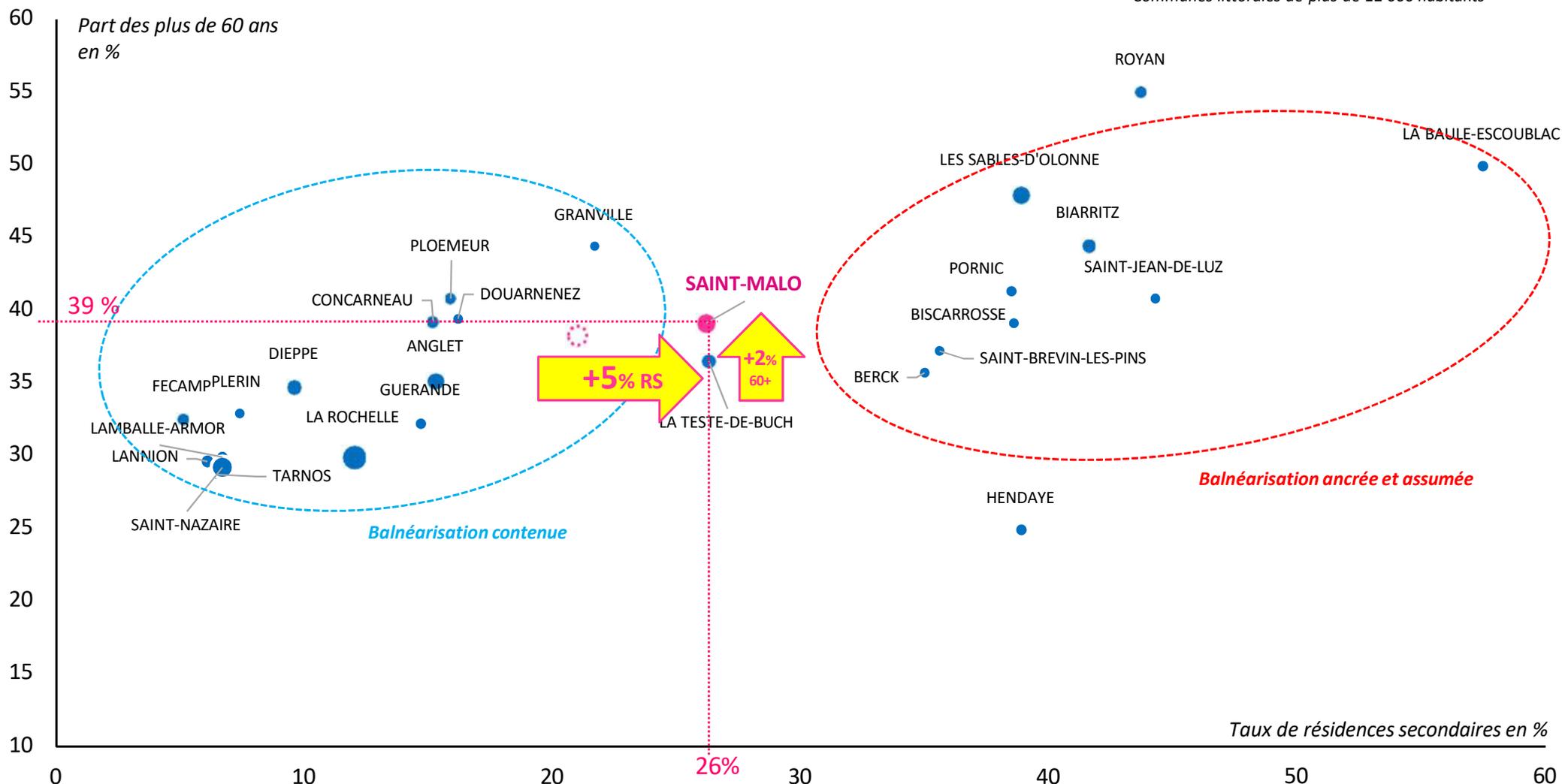
Source : BASE MAJIC III 2021

Diagnostic du projet urbain

Saint-Malo, une tendance irrésistible à la balnéarisation ?

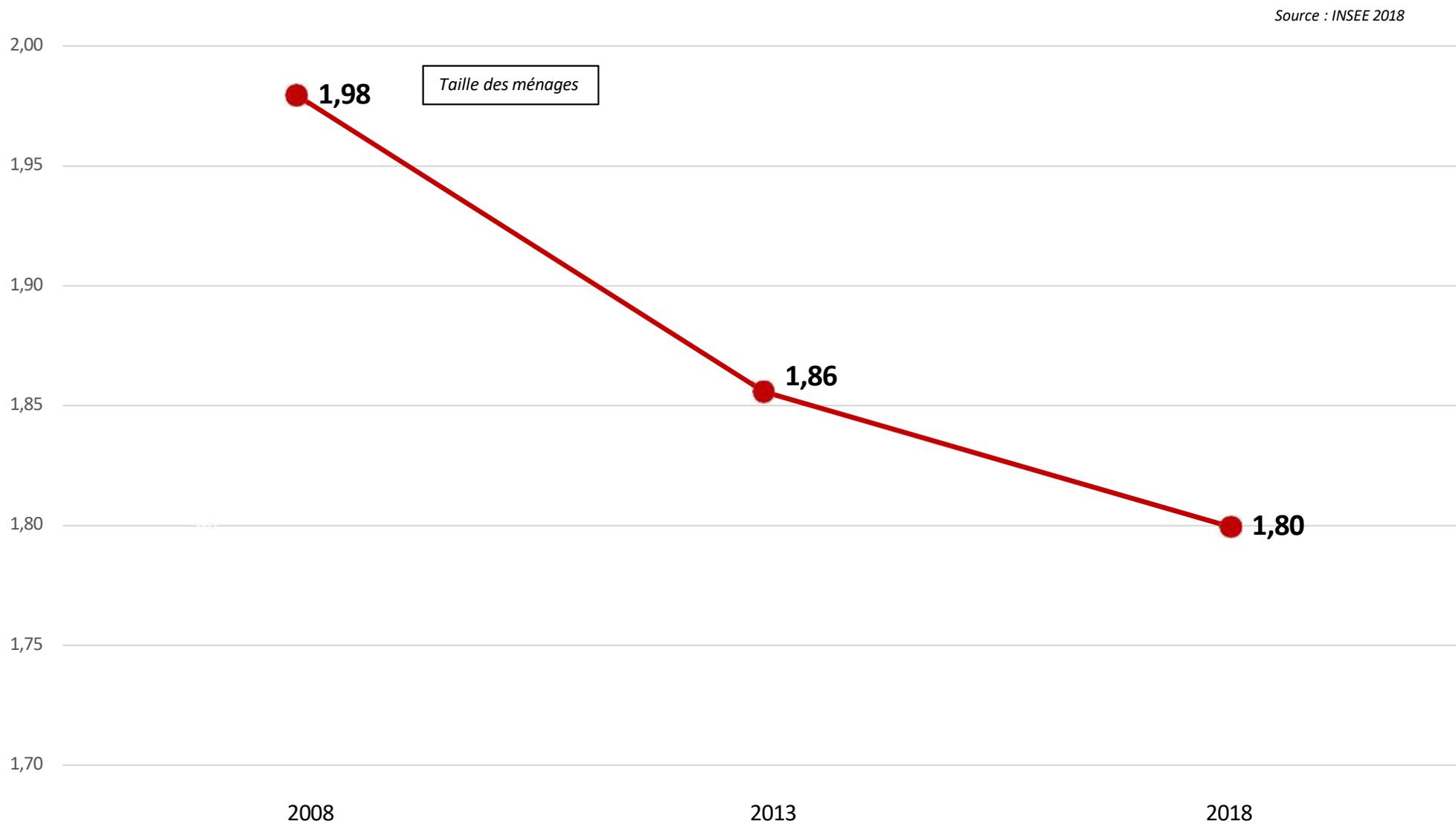
INSEE 2018

Communes littorales de plus de 12 000 habitants



Diagnostic du projet urbain

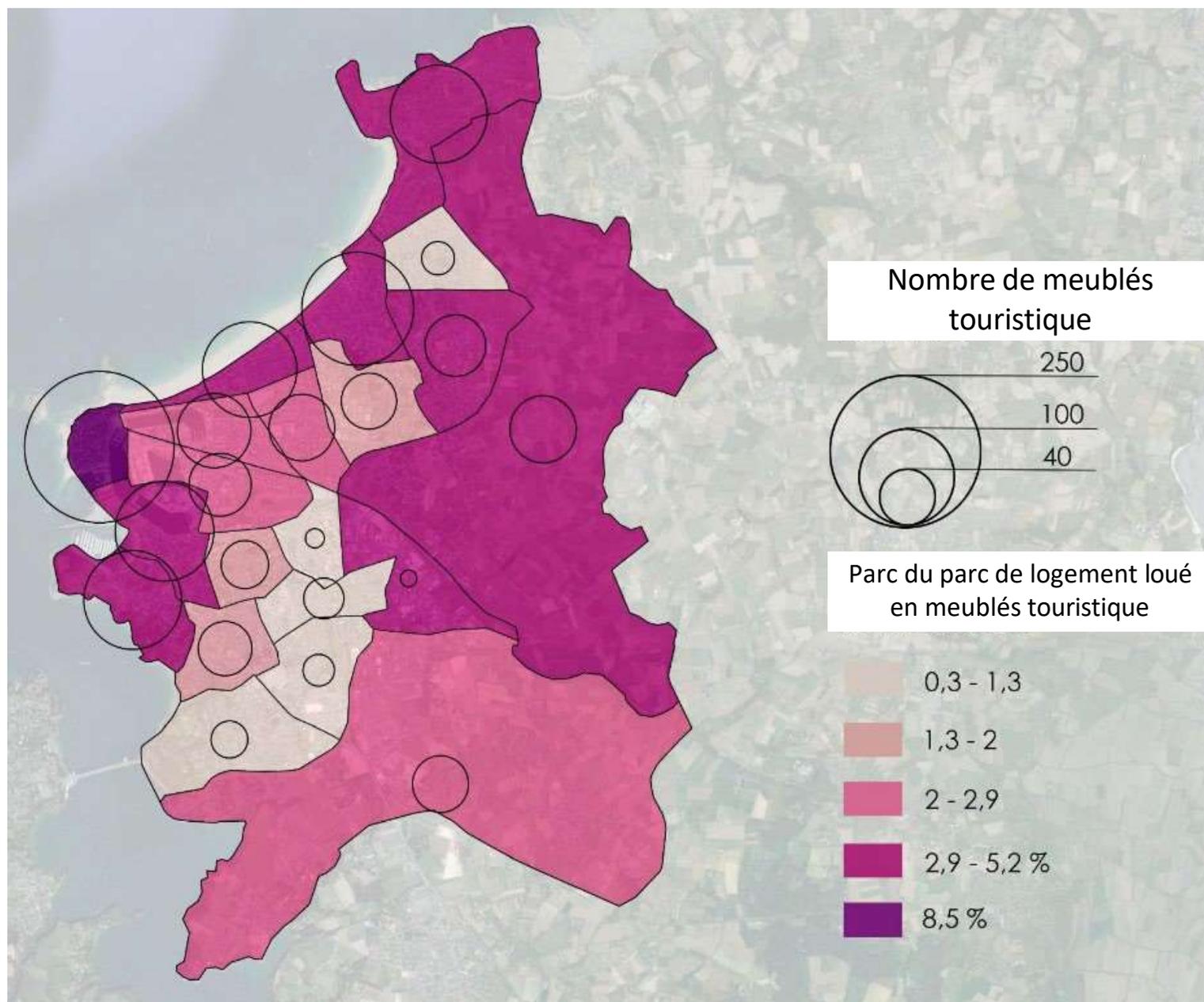
Une dynamique continue de baisse de la taille des ménages



Diagnostic du projet urbain

Meublé de tourisme

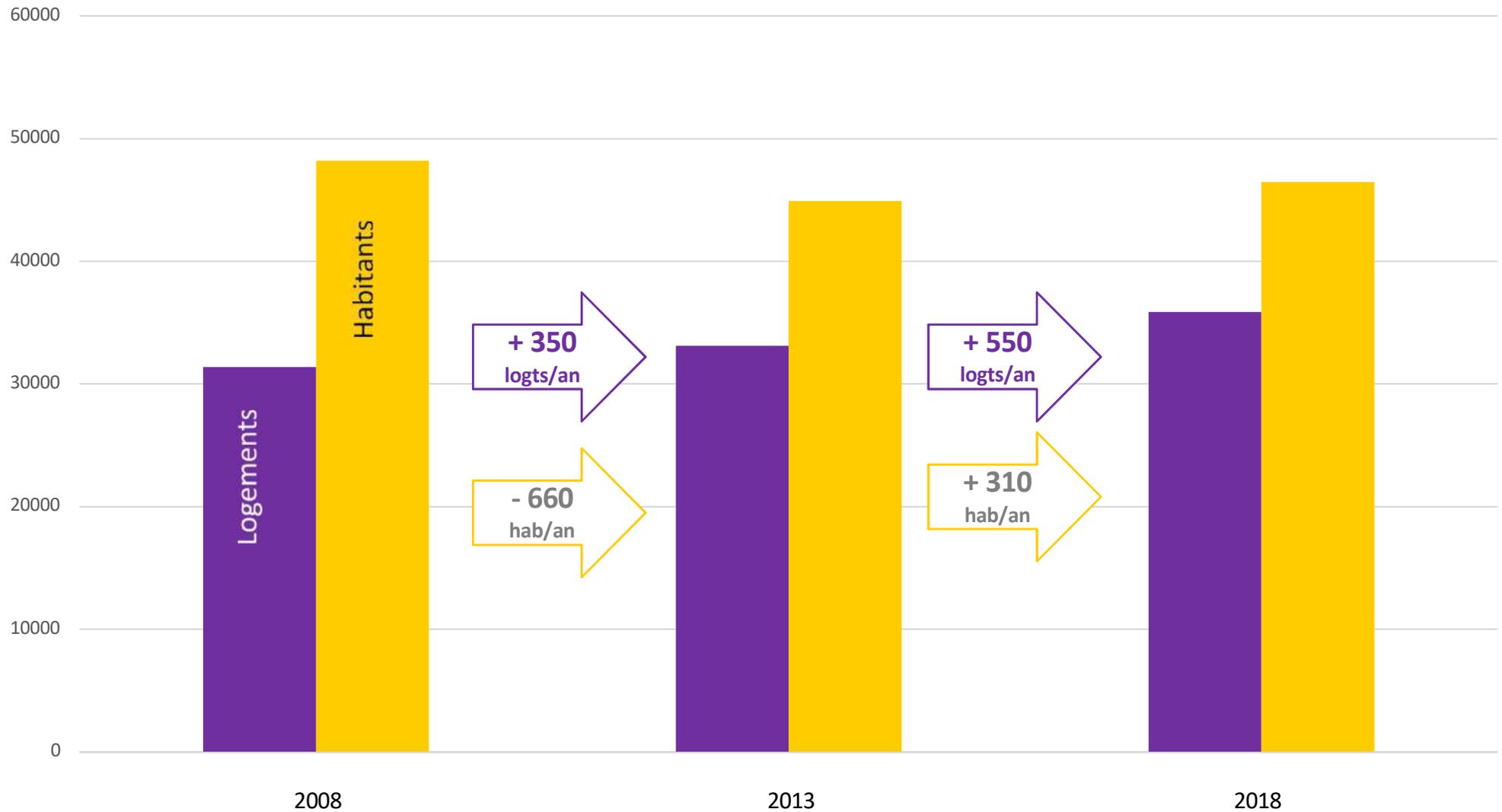
- Un **attractivité touristique importante** marquée par une part importante du parc transformé en meublé touristique
- Une part de meublé touristique, principalement localisée dans intra-muros et le long du littoral



Diagnostic du projet urbain

Stabilité démographique et production de logements :
un seuil autour de 500 logements/an

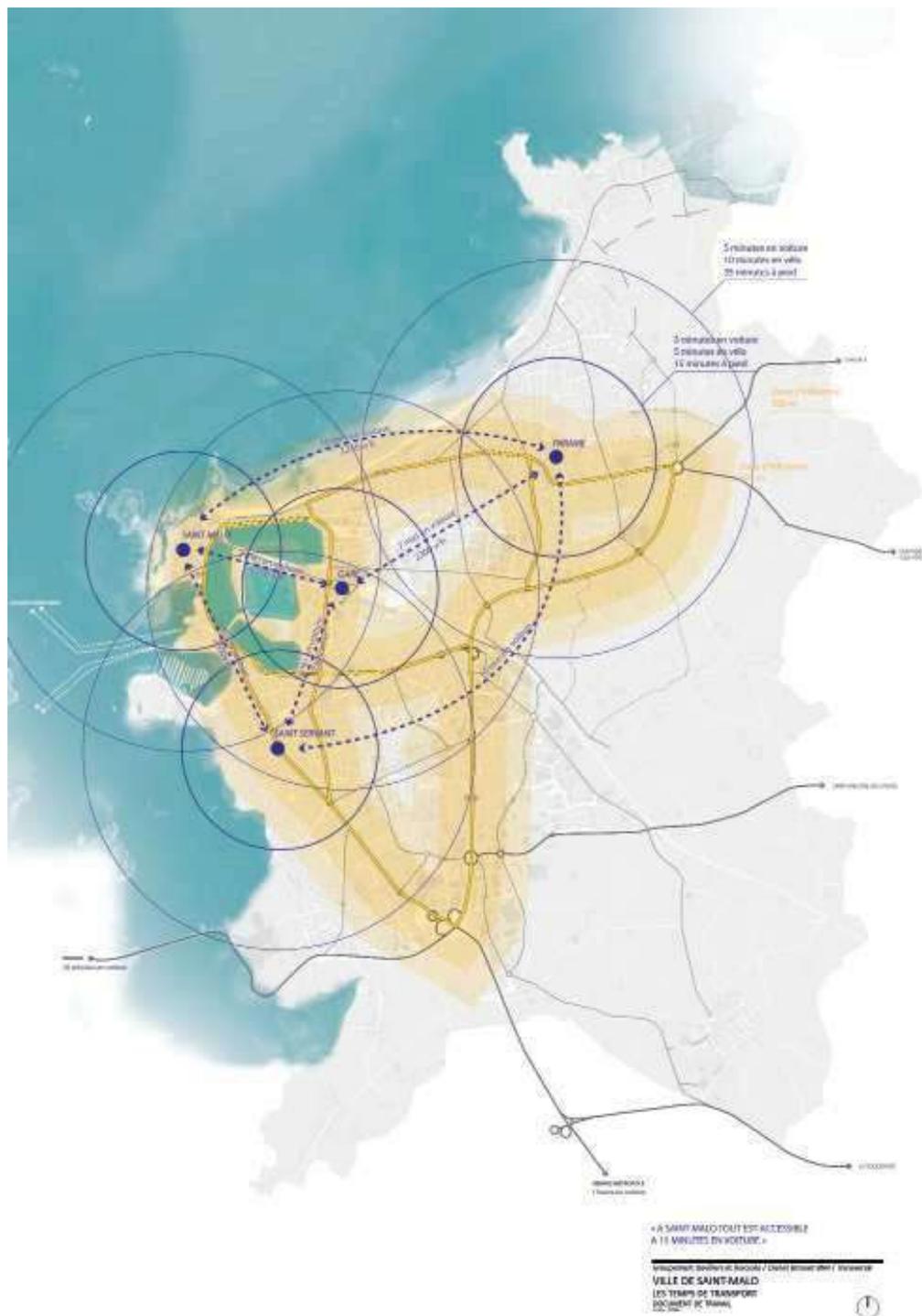
Source : INSEE 2018



Diagnostic du projet urbain

Un territoire accessible marqué par une forte dépendance à la voiture

- 65 % des déplacements sont effectués en voiture
- **Quelques difficultés sur le réseau viaire**, concentrées sur Saint-Malo (congestions ponctuelles/ pointes de fréquentation touristique) mais non rédhibitoires pour les déplacements en voiture
- La voiture reste attractive vis-à-vis des transports en commun (rapidité, liberté)
- Malgré des actions engagées, **un partage des espaces publics encore largement en faveur de l'automobile**
- Des évolutions en cours : réseau de bornes de recharges de véhicules électriques (16 bornes sur l'agglomération), gaz naturel (valorisation des boues de station d'épuration, développement de voies cyclables, ...)



Diagnostic du projet urbain

Un potentiel de mobilités douces à révéler

- De fortes potentialités liées à la pratique cyclable à Saint-Malo (relief limité, distances faibles, bonne répartition des équipements et lieux de vie)
- Un offre qui se structure (création de pistes cyclables et voies vertes, ajout d'arceaux vélos dans la ville...)
- Réalisation d'un « **Plan vélo** » sur la ville de Saint-Malo
- Schéma directeur cyclable approuvé en février 2019
- Poursuite des actions en faveur des piétons (zones de rencontre...) et des personnes à mobilité réduite
- Mise en place d'un projet structurant de la coulée verte du plateau des anglais



Projet Plateau des anglais



Les 5 orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables



PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

DOCUMENT SUPPORT AU DEBAT SUR LES ORIENTATIONS
GENERALES DU PADD EN CONSEIL MUNICIPAL

EN CONSEIL MUNICIPAL DU 29 SEPTEMBRE 2022



TABLE DES MATIERES

PRÉAMBULE	3
AXE 1 : S'ENGAGER POUR UN DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE EN HARMONIE AVEC SA GÉOGRAPHIE ET SON SOCLE ENVIRONNEMENTAL	6
1- Protéger le littoral et ses espaces retro-littoraux.....	6
2- Préserver les grandes continuités écologiques qui maillent le territoire (trames vertes et bleues)	6
3- Protéger et relier les espaces de nature pour développer la biodiversité et la nature en ville.....	7
4- Préserver les secteurs retro-littoraux dans leur vocation naturelle et agricole.....	7
5- Intégrer l'enjeu climatique, les risques naturels et les nuisances dans le projet de développement urbain	8
6- S'engager en faveur de la transition écologique et énergétique	8
7- Modérer la consommation d'espaces naturels et agricoles pour le développement urbain ..	9
AXE 2 : PRESERVER ET VALORISER LES PATRIMOINES, SOCLE DE L'IDENTITE MALOINE ..	11
1- Préserver et valoriser le patrimoine architectural et paysager identitaire.....	11
2- Valoriser le cadre de vie et le patrimoine du quotidien tout en développant de nouvelles formes urbaines.....	12
AXE 3 : RENFORCER ET DEVELOPPER L'ATTRACTIVITE DE LA VILLE DE SAINT-MALO POUR LES FAMILLES ET LES ACTIFS	14
1- Tenir le rôle de ville-centre d'agglomération en assumant une production de logements diversifiée et abordable.....	14
2- Prioriser la production de logement au sein de grands projets pilotés par la collectivité.....	15
3- Modérer la consommation d'espaces naturels et agricoles dans la production de logements neufs	16
4- Développer de nouveaux projets d'équipements pour répondre aux besoins de la population	16
AXE 4 : RENFORCER LES PILIERS ÉCONOMIQUES MALOINS ET LE DÉVELOPPEMENT LOCAL	18
1- Affirmer, renforcer et diversifier les fonctions de centralité économique de la ville	18
2- Permettre l'évolution des abords du port pour l'ouvrir sur la ville et à d'autres usages	18
3- Conforter le maillage commercial existant	19
4- Conforter l'offre touristique malouine	19
5- Pérenniser l'activité agricole et la vocation de ses terres productives	20
AXE 5 : CRÉER LES CONDITIONS D'UNE VILLE ACCESSIBLE, MOBILE ET CONNECTÉE	22
1- Améliorer l'accessibilité et promouvoir des mobilités durables	22
2- Encourager le report modal en optimisant le transport collectif et les déplacements doux	23
3- Optimiser l'offre de stationnement dans la ville.....	23
4- Soutenir le développement des communications numériques	23

PRÉAMBULE

Qu'est-ce qu'un PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) traduit le projet politique d'aménagement et de développement de la ville pour la prochaine décennie.

Selon l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le PADD doit définir :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 [...] et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L153-27 ».

Dans quel contexte et enjeux s'inscrit le PADD de Saint-Malo ?

La Ville de Saint-Malo s'est engagée en 2015 dans la révision générale de son PLU, motivée par la nécessité de remettre en adéquation son document d'urbanisme avec les nouveaux enjeux du développement de la commune, les évolutions réglementaires tant nationales que locales (lois Grenelle, ALUR, ELAN, Climat et résilience, Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires...).

Dans cette perspective, la Ville souhaite organiser son développement dans le cadre d'une stratégie globale et prospective. Afin de nourrir la réflexion de la révision du PLU, plusieurs études ont été réalisées ou sont en cours :

- Une étude socio-démographique ayant permis de comprendre les enjeux démographiques sur la commune et les dynamiques liées au logement ;
- Un plan guide environnemental, dont l'élaboration a permis d'enrichir le projet urbain d'une approche sur la biodiversité et les milieux naturels, indispensable dans un territoire dont les atouts sont appuyés sur le patrimoine naturel ;
- Une étude patrimoniale afin de renforcer la protection et la mise en valeur des éléments du patrimoine bâti et paysager de la ville ;

- Une étude agricole, pour comprendre les enjeux liés à cette activité économique ;
- Une étude préalable à un plan de végétalisation de la ville, permettant de déterminer les priorités en termes de restauration de continuités naturelles ou d'offre de nature en ville ;

Outre ces études engagées par la Ville, les réflexions menées à l'échelle de l'agglomération ont également été décisives dans la définition du projet urbain. Ainsi, la stratégie de développement économique de l'agglomération, le plan global de déplacement, le plan climat-air-énergie territorial et le Schéma de cohérence territoriale ont été intégrés.

Le contexte règlementaire a renforcé ces dernières années les exigences en matière de protection et valorisation de l'environnement, ainsi que de modération de la consommation des terres agricoles et naturelles et d'artificialisation des sols. En 2050, l'Etat prévoit que la reconstruction de la ville sur elle-même soit la norme, il est donc impératif de s'y préparer dès aujourd'hui. Ce nouveau PLU sera donc un document de transition, permettant de fixer les limites franches à l'urbanisation.

A ce contexte législatif, s'ajoute un contexte de forte attractivité de la ville, renforcé par la crise sanitaire depuis 2020, que le PADD doit intégrer pleinement dans son équation pour en maîtriser les effets négatifs.

Le projet d'aménagement et de développement durables se décline ainsi en cinq axes stratégiques :

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.

En leur conférant les 1ères et 2èmes positions, le nouveau projet de PADD place l'environnement et les patrimoines comme socle prioritaire du projet communal et vise à :

- Répondre aux enjeux de la loi Climat et Résilience visant à diminuer l'artificialisation des espaces naturels et agricoles,
- Préserver les sites majeurs de biodiversité littoraux, tels que la pointe de la Varde,
- Préserver et restaurer les continuités écologiques sur tout le territoire, par exemple entre les territoires agricoles du sud de la commune et les bords de Rance,
- Encourager la présence de la nature même dans les quartiers les plus denses,
- Préserver et valoriser les patrimoines bâtis et paysagers (dont les jardins) exceptionnels mais aussi plus « communs », depuis les Malouinières jusqu'au patrimoine de la Reconstruction,
- Maintenir la vocation et le caractère des quartiers pavillonnaires et des centralités historiques.

En 3ème et 4ème positions, le PADD vise à mettre la Ville de Saint-Malo en capacité d'affirmer son rôle de ville centre au service de son territoire, en matière d'habitat, d'équipements et d'économie.

Afin de conserver sur son territoire toutes les catégories de population - indispensables à sa vitalité économique, sociale et culturelle – et rétablir un équilibre démographique et générationnel, la Ville doit développer une offre de logements adaptée aux différents besoins et accessible financièrement, d'environ 500 logements par an, contribuant à l'atteinte des objectifs du Programme Local de l'Habitat

(PLH) pour la période 2023-2028. Cette nouvelle production se développera en particulier dans le cœur d'agglomération renouvelé autour de la Gare et de l'hippodrome. Des secteurs d'activités en mutation pourront également diversifier leur vocation en accueillant logements, activités tertiaires ou équipements, tout en maintenant des entreprises compatibles avec ces fonctions urbaines. De manière générale, les secteurs de renouvellement urbain ont vocation à constituer des quartiers à part entière, avec toutes les fonctions d'une ville.

Enfin, en 5ème position, l'organisation de la mobilité doit répondre à l'enjeu d'une ville des courtes distances et accessible, où se déplacer n'est pas forcément synonyme d'usage individuel de la voiture. La question des déplacements est ainsi déclinée à toutes les échelles de la ville, depuis le renforcement de l'accessibilité des centralités et des pôles d'emploi jusqu'à l'aménagement ou la restauration des liaisons piétonnes et cyclables entre les quartiers, telles que la voie verte du plateau des Anglais.

AXE 1 : S'ENGAGER POUR UN DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE EN HARMONIE AVEC SA GÉOGRAPHIE ET SON SOCLE ENVIRONNEMENTAL

À l'heure de la transition écologique et énergétique, la Ville de Saint-Malo attend des projets de construction et d'aménagement qu'ils soient ambitieux en matière de développement durable (favoriser la biodiversité, limiter la consommation d'espaces, optimiser la gestion de l'énergie, de l'eau, des matériaux...).

1- Protéger le littoral et ses espaces retro-littoraux

Les **espaces marins, littoraux et rétro-littoraux de Saint Malo constituent une des plus grandes richesses du territoire communal**. L'intérêt écologique de ces espaces, connu et reconnu depuis de nombreuses années, se traduit par de nombreux zonages réglementaires ou périmètres d'inventaires (Natura 2000, ZNIEFF...).

La protection de ces espaces est donc la priorité pour la Ville, afin d'assurer **la préservation de la biodiversité** fréquentant ces habitats littoraux ou rétro-littoraux et le **maintien d'un cadre de vie marin accessible à tous les Malouins**.

Les espaces naturels remarquables en retrait du littoral et rythmant la côte malouine, seront confortés dans leur vocation environnementale, paysagère et touristique.

Cette prise en compte des enjeux littoraux se traduit notamment par une **volonté de contenir le développement urbain dans des limites stables et clairement identifiées**.

2- Préserver les grandes continuités écologiques qui maillent le territoire (trames vertes et bleues)

L'ensemble des composantes environnementales terrestres (zones humides, cours d'eau, plans d'eau, boisements, haies bocagères...) forment une **matrice écologique support de biodiversité et de qualité de vie**.

Cette trame verte et bleue malouine, apportant de nombreux services directs et indirects à la collectivité (biodiversité, cadre de vie, ressource en eau...), doit être maintenue sur l'ensemble du territoire et développée, ce qui implique :

- **L'identification et la préservation des réservoirs de biodiversité** du territoire (littoral, principaux espaces naturels...) comme les bois de la Chipaudière ou de la Ville Hue, la Pointe de la Varde ou le Routhouan et ses affluents,
- Le **maintien des continuités écologiques** au sein des secteurs agricoles et urbains comme les vallons du Routhouan, du Troctin ou du Vau Garni,
- **L'amélioration de la perméabilité écologique** en restaurant des habitats dégradés ou des ruptures de continuité écologique.

3- Protéger et relier les espaces de nature pour développer la biodiversité et la nature en ville

Renforcer la présence de la nature en ville, d'espaces de respiration, est essentiel pour développer la biodiversité en milieu urbain, mais également pour le bien-être des habitants.

La collectivité souhaite donc identifier et préserver autant que possible les supports de la biodiversité au sein de l'enveloppe urbaine (trame bleue, trame verte, trame noire, trame brune...), mais également les liens qui peuvent exister entre eux (corridors écologiques) et qui favorisent la perméabilité écologique. En particulier, **les zones humides, cours d'eau, parcs, jardins, espaces verts et composantes du patrimoine arboré** feront l'objet de protections spécifiques, pour permettre leur préservation.

La Ville pourra s'appuyer sur plusieurs intentions déjà prises en compte dans les projets en cours :

- **Valoriser la continuité verte Rance – Découverte**, qui passe par l'écoquartier de Lorette et le secteur de la Madeleine,
- **Valoriser la continuité verte Découverte – Sillon** qui a pour support le mail Bougainville, l'hippodrome et les anciennes voies ferrées sur le secteur du Clos Cadot /Rocabey,
- **Valoriser le corridor vert le long du Routhouan**, qui part de la montagne Saint-Joseph et passe également par l'hippodrome et le parc des sports de Marville.

Mais la Ville de Saint Malo souhaite aller plus loin en développant ces espaces de nature, pour favoriser la **biodiversité urbaine**, et contribuer ainsi à l'amélioration du cadre de vie des malouins. Pour cela, elle s'est dotée d'un **Plan de Végétalisation global** (plantation d'arbres et d'arbustes au sein d'espaces privés et publics) permettant de reconquérir certains espaces, et de développer la perméabilité écologique de l'enveloppe urbaine.

De grands espaces libres, aujourd'hui inaccessibles ou en mono-usages (hippodrome, stade de Marville...) et peu fréquentés par les habitants **seront réaménagés et renaturés**, afin de répondre aux enjeux du dérèglement climatique, à la question de la gestion alternative des eaux pluviales (maximiser l'infiltration in situ...), ou encore de la désartificialisation des sols.

4- Préserver les secteurs retro-littoraux dans leur vocation naturelle et agricole

Le développement urbain récent s'est affranchi de la limite physique que constituait la RD301 (Avenues du Général De Gaulle et Maréchal Juin). Il s'agit aujourd'hui de **définir de nouvelles limites au développement urbain, incluant les secteurs en extension urbaine nécessaires pour répondre aux besoins à la fois en termes de logements, d'activités ou d'équipements**.

Le traitement de ses limites s'appuiera sur les structures végétales existantes ou à renforcer et définira la transition avec l'arrière-pays.

Les projets urbains situés en lisière de ces espaces sensibles, veilleront à **préserver ces franges, à s'ouvrir à ces espaces par une intégration paysagère du bâti, un traitement des lisières et des aménagements adaptés aux bords de ville** (maintien en zone naturelle de la majeure partie de la frange sud de Rothéneuf, ...).

En dehors de l'espace littoral et de l'enveloppe urbaine, le territoire malouin présente de vastes

espaces agricoles, support d'une activité économique mais participant également à la biodiversité communale.

La commune souhaite donc **concilier le maintien d'une agriculture dynamique, mais également d'espaces agro-naturels favorables à la faune et la flore** et au cadre de vie des habitants.

Pour cela, les grandes composantes de la trame verte et bleue (patrimoine arboré, bocager, zones humides et cours d'eau...) feront l'objet d'une traduction dans le PLU. Leur préservation ou leur prise en compte dans le cadre des projets urbains sera ainsi assurée.

Les projets agricoles seront autorisés au sein d'espaces identifiés, pour assurer la pérennité de cette activité économique sans impacter les composantes écologiques.

5- Intégrer l'enjeu climatique, les risques naturels et les nuisances dans le projet de développement urbain

Ville littorale, Saint-Malo est soumise depuis de nombreuses années aux contraintes liées à la submersion marine, et à d'autres risques (remontée de nappe ou inondation par ruissellement). La prise en compte de ces risques dans les projets urbains est une nécessité, notamment dans le contexte climatique actuel.

Il est donc nécessaire de permettre une urbanisation adaptée à l'ensemble des risques naturels du territoire, et de travailler sur la diminution de ces risques, en améliorant leur connaissance et la communication sur ces sujets.

Le ralentissement et la rétention des eaux pluviales peuvent constituer un véritable levier pour minimiser la problématique d'inondation par ruissellement. La gestion des eaux de pluie sera donc encouragée à toutes les échelles de projet (gestion alternative au tout tuyau, limitation de l'imperméabilisation, ouvrages d'infiltration ou de stockage...).

Les nouvelles formes urbaines seront conçues pour assurer la prise en compte des enjeux climatiques, à savoir assurer un maximum d'apport solaire pour limiter les besoins en énergie, mais également limiter le phénomène d'ilots de chaleur.

En première ligne du changement climatique, la ville est soumise au risque de submersion marine et, à ce titre, est couverte par un Plan de Prévention du Risque de Submersion Marine (PPRSM).

Le risque d'inondation par ruissellement ou remontées de nappes phréatiques ou retrait et gonflement des argiles sont également à prévenir sur le territoire. **La protection des espaces végétalisés et le développement de surfaces éco-aménageables concourent à cet objectif.** Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle (ouvrages de type noues ou mares), de récupération et réutilisation des eaux pluviales seront encouragés.

6- S'engager en faveur de la transition écologique et énergétique

En 2019, Saint-Malo Agglomération a adopté un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET). Ce plan met en œuvre des actions d'atténuation et d'adaptation au changement climatique, tout en conciliant les enjeux de développement et de performance du territoire avec les enjeux de solidarité et d'écologie.

Saint-Malo constitue la ville centre au sein de l'armature urbaine du territoire et doit se donner les capacités d'assumer ce rôle de locomotive, à la fois en termes de production de logements, d'équipements et d'activités économiques.

Ce rôle de ville centre du territoire doit pouvoir se concilier avec les objectifs de la transition écologiques, qui constitue un enjeu clé et transversale du projet urbain, en rapprochant les population, emplois et équipements. Cet objectif passe notamment par la nécessité de limiter les déplacements automobiles (voir Axe 5 du PADD), de promouvoir des formes urbaines compactes et économes en termes d'artificialisation des sols, permettant ainsi de limiter la consommation énergétique du logement sur le territoire.

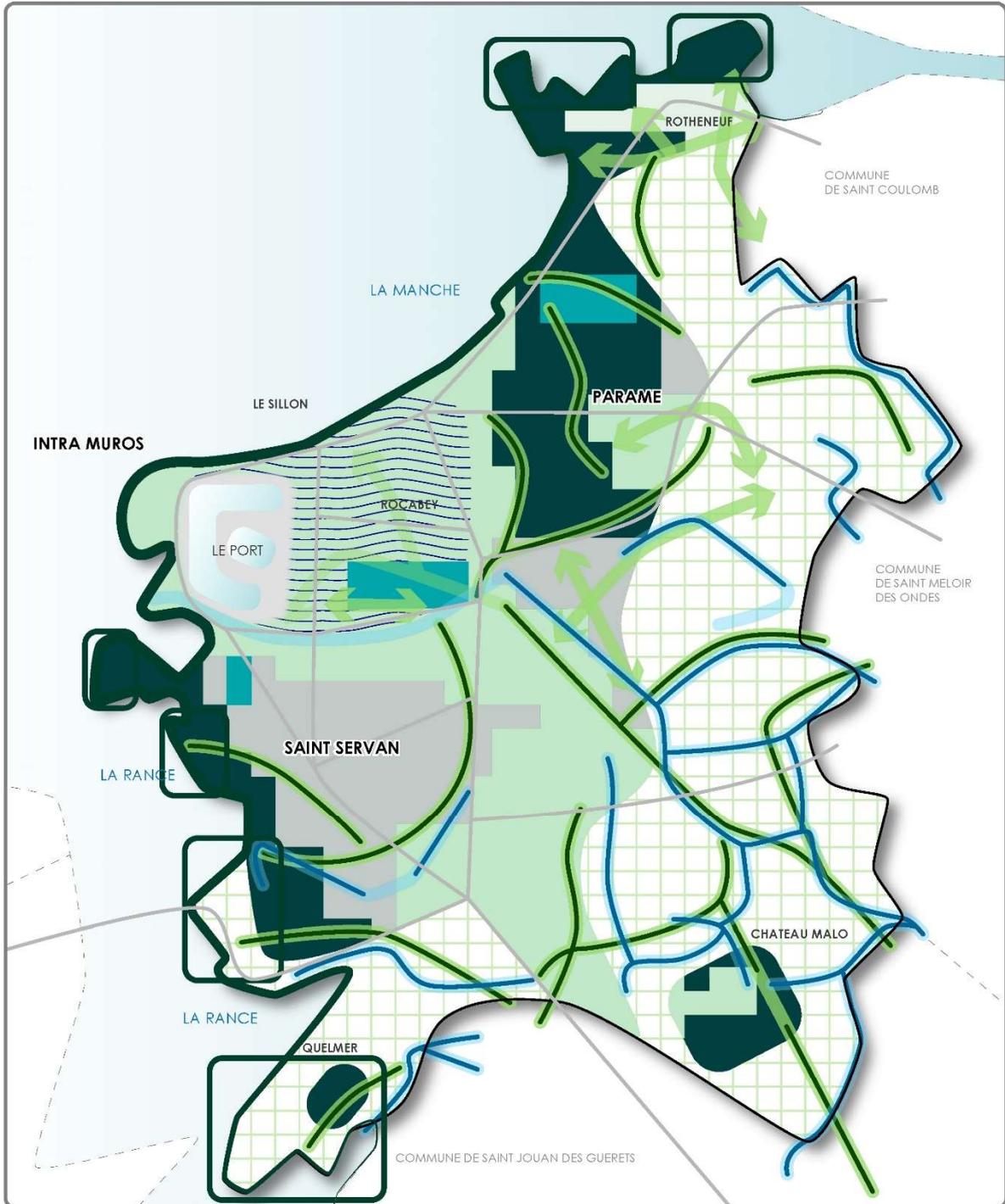
Le projet d'urbanisme intègre aussi la volonté de favoriser le recours aux énergies renouvelables de préférence locales dans les projets de construction et de favoriser le développement urbain autour des sites raccordés aux différents réseaux d'énergie.

Pour rappel, d'ici à 2050, l'objectif de l'Agglomération de Saint-Malo est de devenir un territoire neutre en carbone, résilient, inclusif et 100% renouvelable.

7- Modérer la consommation d'espaces naturels et agricoles pour le développement urbain

Pendant la décennie 2011-2021, le développement urbain de la ville de Saint Malo aurait prélevé environ 98 hectares d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Le projet de PLU se donne pour objectif, à l'horizon 2031, de réduire la consommation de ces espaces en limitant les futurs prélèvements d'espaces naturels, agricoles ou forestiers de 50% de la superficie consommée entre 2011 et 2021, hors superficie nécessaire pour l'éventuelle implantation du plateau technique du centre hospitalier.



S'ENGAGER POUR UN DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE EN HARMONIE AVEC SA GEOGRAPHIE ET SON SOCLE ENVIRONNEMENTAL

-  Protéger les réservoirs de biodiversité littoraux
-  **BIODIVERSITE URBAINE**
Mettre en valeur et conforter la biodiversité urbaine
-  Rétablir et conforter les continuités écologiques de la trame verte
-  Améliorer l'accessibilité et la qualité des espaces de nature en ville
-  Protéger la trame bleue et retrouver un parcours de l'eau dans la ville
-  Intégrer les contraintes locales liées au risque de submersion marine
-  Protéger les espaces agricoles et naturels

AXE 2 : PRESERVER ET VALORISER LES PATRIMOINES, SOCLE DE L'IDENTITE MALOUINE

La ville de Saint-Malo est riche de son passé et de son histoire. Atout majeur de son attractivité et de son image, le patrimoine bâti y est conséquent et diversifié avec des typologies architecturales variées. Certains secteurs, tels que la ville historique d'Intra-Muros sont aujourd'hui inclus dans plusieurs périmètres de protection des monuments historiques (MH) : rayons de 500 mètres ou périmètres délimités des abords (PDA). D'autres sont couverts par des sites patrimoniaux remarquables (qui se sont substitués aux Zones de Protection du Patrimoine Urbain et Paysager (ZPPAUP). Toutefois, forte du constat que certains patrimoines ne faisaient pas l'objet de protection à la hauteur de leurs enjeux, la Ville a engagé une étude patrimoniale très détaillée.

Sur cette base, la Ville souhaite orienter sa stratégie de protection et de valorisation des patrimoines à plusieurs niveaux et sur la base de plusieurs outils réglementaires :

- Le PLU développera une approche patrimoniale et paysagère avec un repérage le plus exhaustif possible des éléments bâtis et non bâtis, en fonction de leur niveau d'intérêt et de leurs typologies ;
- En complément, il est proposé d'initier la création d'un ou plusieurs Site Patrimoniaux Remarquables (SPR), outil majeur de valorisation des patrimoines, sur les secteurs d'enjeux majeurs, afin de compléter les 4 Sites Patrimoniaux Remarquables actuels de Rivasselou, Château Doré, Le Boscq et La Rivière, dont la protection est renforcée des Périmètre Délimités des Abords (PDA) des monuments historiques, approuvés par arrêté préfectoral du 25 juin 2020.

Parallèlement une nouvelle démarche de création de Périmètres Délimités des Abords de Monuments Historiques pourrait être mise en place pour certains des édifices classés ou inscrits situés dans le périmètre du futur SPR afin d'adapter leur périmètre à celui-ci, et permettre la rédaction d'un règlement adapté à l'ambition de la Ville de construire la ville de demain en s'appuyant sur son riche héritage.

1- Préserver et valoriser le patrimoine architectural et paysager identitaire

Les secteurs de centralités historiques (Saint-Servan et Paramé), les tissus balnéaires dans leur diversité seront amenés à évoluer, en cohérence avec leur forte identité et les typologies architecturales présentes.

Le PLU s'attachera à limiter les évolutions architecturales sur les secteurs d'enjeux afin qu'ils conservent leur identité, en promouvant des projets s'inscrivant dans une logique de maintien et d'entretien du patrimoine bâti historique

Au-delà des éléments identitaires reconnus et protégés, le PLU s'attachera à identifier et à protéger, de manière graduelle, les éléments bâtis, les parcs, jardins, murs d'intérêt ou espaces paysagers identitaires. La reconversion des bâtiments patrimoniaux sera possible à condition de maintenir l'intégrité du bâti.

2- Valoriser le cadre de vie et le patrimoine du quotidien tout en développant de nouvelles formes urbaines

Au-delà des espaces les plus identitaires et des éléments de patrimoine et de paysages ponctuels identifiés, le tissu urbain malouin est constitué d'un ensemble de **différents cadres de vie qu'il convient de préserver, tout en proposant des principes d'évolution des tissus bâtis adaptés à chaque situation.**

L'évolution des tissus bâtis s'inscrira dans une continuité avec leurs caractéristiques urbaines et architecturales, en cohérence avec le cadre de vie qu'ils offrent. La place du végétal, les types d'implantation et l'aménagement des espaces publics feront l'objet d'une attention particulière dans tous les types de projets, de logements ou autres. Ainsi, des formes de densification douce seront privilégiées dans les cadres de vie pavillonnaires, tout en ouvrant la ville à l'innovation architecturale sur des secteurs de densification plus forte.

Les différentes ambiances et cadres de vie du territoire sont également définis par la proximité ou la covisibilité entre différentes entités urbaines, naturelles, littorales et agricoles. Les liens entre chacune de ces entités seront conservés : vues remarquables depuis l'espace urbain vers le littoral ou l'arrière-pays, coupures d'urbanisation, perceptions de l'ancien trait de côte, afin de permettre à tous les habitants de profiter pleinement du patrimoine naturel malouin et des paysages.

Enfin **le traitement des lisières urbaines en contact avec l'espace naturel et agricole** fera l'objet d'une attention particulière dans les nouvelles opérations. Les nouvelles constructions seront ordonnancées afin de proposer une silhouette urbaine harmonieuse et ouverte sur ces espaces et prévoiront des accès piétons. Des plantations seront encouragées ainsi que la création de chemins en bords de ville.



PRESERVER LE PATRIMOINE QUI VALORISE LE CADRE DE VIE ET ENRICHIET LE DEVELOPPEMENT DE LA VILLE

-  Poursuivre la valorisation du patrimoine bâti et l'amélioration des espaces publics dans les centralités et les villages historiques

 Maintenir l'ambiance paysagère des tissus balnéaires

 Préserver les édifices et ensembles bâtis emblématiques de l'histoire et du paysage des quartiers

 Valoriser les espace de natures marqueurs de l'identité des quartiers

 Conforter les caractéristiques architecturales et paysagères des différents quartiers de la ville
-  Valoriser et préserver les points de découverte du grand paysage (cônes de vue)

 Maintenir les coupures d'urbanisation

 Prendre appui et renforcer les structures végétales en lisière de la ville

 Préserver la qualité et l'accès à la bande littorale

AXE 3 : RENFORCER ET DEVELOPPER L'ATTRACTIVITE DE LA VILLE DE SAINT-MALO POUR LES FAMILLES ET LES ACTIFS

1- Tenir le rôle de ville-centre d'agglomération en assumant une production de logements diversifiée et abordable

Saint-Malo est à la fois la ville-centre d'un bassin d'emplois et une destination touristique et résidentielle à rayonnement national. Cette situation génère une tension sur le marché immobilier malouin, excluante pour les actifs de l'agglomération dont les emplois sont localisés pour 76%¹ à Saint-Malo. Le maintien du dynamisme économique du territoire dépend de la qualité de l'accueil des actifs.

Saint-Malo doit répondre à sa responsabilité de ville-centre de l'agglomération par le maintien et l'accueil de population pour agir sur les déséquilibres socio-démographiques à l'échelle du territoire. Cette réponse doit également permettre de rendre le territoire adaptable aux crises énergétiques et au changement climatique. En permettant aux ménages de rester proches de leur emploi, la réponse aux besoins résidentiels dépendra moins de la consommation d'espaces naturels et agricoles dans les communes périurbaines de l'agglomération.

Tenir ce rôle revient à assurer le **déploiement d'options résidentielles diversifiées** (accession et locatif abordable à l'année), permettant à une plus grande partie des ménages de se maintenir sur la ville-centre.

Les patrimoines naturels et bâtis de Saint-Malo seront préservés dans cette perspective d'accueil qui contient nécessairement une portée quantitative dans la production de logements. **Les besoins quantitatifs sur la ville, estimés à environ 500 logements/an** pour maintenir la stabilité démographique et ainsi contribuer à l'atteinte des objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) sur la période 2023-2028, ne seront pas l'unique clé de répartition du développement urbain. A Saint-Malo, le maintien dans la durée d'une production de logements neufs nécessite de réaliser un travail particulier sur son acceptabilité, avec des formes urbaines et des densités circonstanciées à chacun des cadres de vie. **Cette approche passera par le renforcement du rôle de la collectivité dans l'encadrement des projets, notamment des typologies produites avec une part exigée de logements à vocation sociale** (office foncier solidaire, accession abordable, logements locatifs sociaux).

Au-delà de la production neuve, la réadaptation du bâti ancien (réhabilitation des logements anciens dans les centralités historiques ou rénovation urbaine dans les quartiers) sont des leviers indispensables pour la diversification du parc de logements.

¹ INSEE RP2018 – Les actifs de Saint-Malo Agglomération sont quant à eux localisés à 54% à Saint-Malo.

2- Prioriser la production de logements au sein de grands projets pilotés par la collectivité

La production de logements pendant les dernières années, entre 550 et 700 logements/an², s'est diffusée dans la quasi-totalité des quartiers de la ville. Les projets de renouvellement urbain ont ainsi été développés pour 35%³ dans des opérations ciblées (en OAP ou en secteur à plan masse) et pour 35% dans des opérations dites « diffuses » et de plus faible ampleur, dans des secteurs où les droits à bâtir permettaient aux opérateurs d'atteindre un équilibre économique, mais où la maîtrise du projet par la collectivité était limitée au règlement du PLU et à la négociation.

Pour la prochaine décennie, le projet de développement urbain de Saint-Malo privilégie le renouvellement du tissu urbain plutôt que l'extension urbaine, tout en veillant à préserver le caractère identitaire des différents quartiers, notamment pavillonnaires.

Ainsi, la Ville souhaite privilégier à hauteur d'au moins 80% la production de logements en renouvellement urbain selon la répartition suivante :

- Entre 50 et 70% de nouveaux logements réalisés dans des secteurs de renouvellement urbain ciblés au sein de périmètres d'Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont la collectivité souhaite avoir la maîtrise :

- Le long des axes d'accès principaux aux centres-villes, dans leurs portions peu denses et/ou sur les terrains d'assiette d'anciens locaux ou équipements désaffectés (Rue de la Balue, Aristide Briand, Triquerville et Marville) ;
- Sur des emprises d'activités économiques aujourd'hui insérées dans l'espace urbain et résidentiel, dans le cadre de projets requalifiant les espaces publics (avenue du Général de Gaulle, ZI Nord).

Dans ces secteurs ciblés, la collectivité sera particulièrement attentive et exigeante quant à la programmation des typologies de logements et aux formes urbaines, en tenant compte des cadres de vie alentours existants. Les typologies de logements seront orientées vers des filières abordables et des logements permanents (office foncier solidaire, accession abordable, logements locatifs sociaux, locatifs privés). L'accessibilité, notamment aux transports en commun et aux modes doux, sera particulièrement développée sur ces secteurs dans des projets requalifiant l'espace privé et public.

- Entre 10 et 25% dans le cadre d'opérations dites « diffuses », au sein du tissu urbain :

- Sur des emprises ponctuelles en densification forte dans les zones urbaines, où l'équilibre économique de tels projets pourrait être atteint dans un règlement d'urbanisme calibré par rapport aux formes urbaines dominantes de la zone ;
- En densification douce (division parcellaire), où des secteurs aux parcelles généreuses pourraient accueillir une seconde maison, sans dénaturer la nature pavillonnaire de la zone.

L'intérêt patrimonial des centralités et villages historiques (Intra-Muros, Paramé, St-Servan, Château-Malo, ...) ainsi que du tissu balnéaire motive leur préservation et la maîtrise de leur densification.

2 Le nombre de logements achevés de 2015 à 2021 est de 550 logements/an (source : fichiers fonciers). Les autorisations d'urbanisme enregistrent quant à elle une moyenne autour de 700 logements autorisés chaque année.

3 Analyse de la production de logement de 2015 à 2019 (source : fichiers fonciers).

3- Modérer la consommation d'espaces naturels et agricoles dans la production de logements neufs

Malgré la construction des logements neufs réalisée en priorité dans les secteurs de renouvellement urbain, la préservation des tissus identitaires y limite les capacités de densification. Afin d'atteindre les objectifs démographiques du territoire, il convient par conséquent de permettre qu'**entre 15 et 20% de la production de logements soit réalisée au sein de secteurs en extension urbaine.**

Les projets en extension urbaine proposeront des formes d'habitat complémentaires à celles proposées en densification (logement familial, habitat individuel groupé) et offriront une part significative de logements abordables.

4- Développer de nouveaux projets d'équipements pour répondre aux besoins de la population

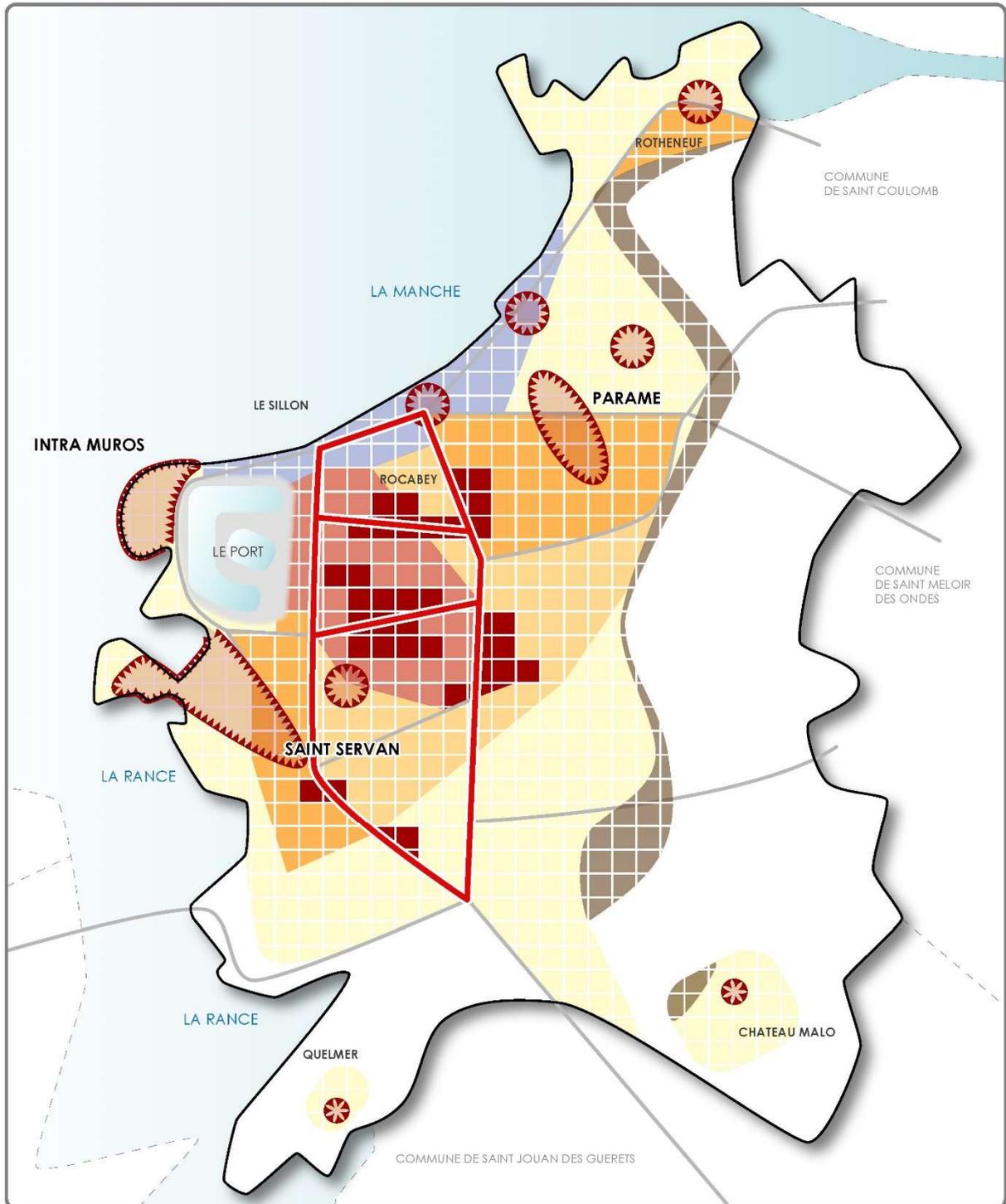
Saint-Malo projette ses besoins en équipements à l'échelle de la ville et du bassin de vie. La santé occupera une part significative des projets de nouveaux équipements dont la création d'un nouveau pôle hospitalier constituera la pierre angulaire. Pour appuyer ce programme, la Ville prévoit également la création d'une maison de répit pour les aidants. Enfin, la démographie vieillissante de la ville génère des besoins supplémentaires en matière de création de locaux pour la prise en charge de la dépendance.

En cohérence avec la volonté d'accueil d'actifs et de jeunes sur le territoire, la Ville souhaite développer des structures d'accueil de la petite enfance (crèches) et travaillera à améliorer la qualité de ses équipements sportifs. Des équipements existants seront donc améliorés, notamment sur le parc des sports de Marville (avec la création d'un parc de glisse), l'hippodrome de Marville (réaménagement en parc urbain tout en conservant sa vocation hippique), la plaine sportive du campus universitaire (rénovation ou création d'équipements sportifs).

Autre équipement d'ampleur, le campus universitaire de Paramé Saint-Ideuc est inclus dans un projet d'aménagement global, afin de conforter sa présence dans le réseau universitaire régional et national. Les équipements existants (IUT, Lycée maritime Florence Arthaud, Lycée de la Providence), seront complétés par la création de la nouvelle Ecole Nationale Supérieure de la Marine (ENSM) et le transfert de l'Institut de Formation en Soins Infirmiers (IFSI), ainsi que des équipements dédiés aux étudiants (restaurant universitaire, hébergements étudiants...). Par ailleurs, le quartier Etrier-Marville verra la réalisation de l'extension de la Faculté des Métiers.

D'autres équipements existants seront adaptés pour accompagner le développement de la ville et intégrer de nouveaux besoins : station d'épuration, déchetterie, fourrière animale.

Enfin, les projets liés à l'amélioration du cadre de vie se superposeront avec l'ambition touristique du territoire. Le site de la Briantais (le manoir et le parc qui l'accompagne) fera l'objet d'un vaste programme de réhabilitation et de valorisation autour des thématiques liées au développement durable, à la culture et au tourisme responsable. La Ville souhaite redonner vie à cet espace et le rendre plus attractif pour les malouins et les visiteurs. De façon globale, les projets d'aménagement des espaces publics veilleront à être conçus de façon polyvalente afin de favoriser des usages de loisirs extérieurs.



RENFORCER ET DEVELOPPER L'ATTRACTIVITE DE LA VILLE POUR LES FAMILLES ET LES ACTIFS

-  Maintenir l'ambiance paysagère des tissus balnéaires

 Conforter les centralités et villages historiques dans le respect des formes urbaines existantes

DENSITE BÂTIE
 Maîtriser la densification des tissus bâtis dans le respect de leur caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères

 Conforter les quartiers centraux autour de la gare, du port et entre les centralités historiques
-  Prioriser la production neuve de logements au sein des secteurs de projets encadrés par la ville

 Organiser la reconfiguration des axes structurants en tenant compte des séquences paysagères traversées

 Répondre aux besoins en logements et en équipements collectifs par une extension modérée de l'urbanisation

AXE 4 : RENFORCER LES PILIERS ÉCONOMIQUES MALOUMS ET LE DÉVELOPPEMENT LOCAL

1- Affirmer, renforcer et diversifier les fonctions de centralité économique de la ville

Concentrant trois quarts des emplois, la ville de Saint-Malo constitue le principal pôle d'emploi de l'agglomération, fondé principalement sur les deux grands piliers économiques locaux : l'économie productive et le tourisme, il comporte également des services publics et des activités liées à l'économie résidentielle. **Les activités économiques sont localisées au sein des centralités historiques, du port, du secteur de la gare, des zones d'activités à vocations industrielle, artisanale, commerciale ou tertiaire.** L'activité touristique, quant à elle, se répartit plutôt sur le secteur balnéaire, dans les centralités et de façon plus diffuse en secteur rural. L'ambition de la collectivité est de promouvoir la multifonctionnalité dans la ville, tout en priorisant une logique de polarités et en veillant à la compatibilité des activités avec la fonction résidentielle.

Riche de son histoire, la Ville souhaite maintenir le caractère de centralité des trois polarités historiques, marquées par leur mixité de fonctions et d'activités. Par ailleurs, la Ville compte également conforter et dynamiser la nouvelle centralité qui se dessine depuis quelques années autour du quartier Gare-Rocabey, en y développant une offre économique (tertiaire, commerce, service, équipement) en complément de l'offre résidentielle.

Dans l'optique du maintien d'une offre de proximité, la priorité sera donnée à la réorganisation et à l'optimisation foncière des zones d'activités existantes, afin de permettre l'agrandissement ou l'implantation d'entreprises. Néanmoins, conformément à la stratégie économique de **Saint-Malo Agglomération et aux besoins recensés, la Ville doit prévoir la création d'une / de nouvelles zones d'activités et ou d'équipements** afin de permettre l'accueil de nouvelles entreprises ou d'activités industrielles et artisanales endogènes issues d'un transfert de site. Certains secteurs d'activité anciens, situés à l'interface avec des secteurs d'habitat existants, ont vocation à accueillir des projets urbains mixtes d'habitat, d'équipements et de services.

2- Permettre l'évolution des abords du port pour l'ouvrir sur la ville et à d'autres usages

Situé au cœur de trois polarités de Saint-Malo (Intra-Muros, Saint-Servan et Gare-Rocabey), **le port est un socle économique majeur pour la ville.** La Ville souhaite accompagner son développement, notamment par le **renforcement de certaines infrastructures comme la gare maritime ou la réorganisation de la desserte routière pour les poids lourds (voie de desserte sud).**

Le port peut également constituer un atout urbain majeur pour la ville, à condition de reconnecter la zone portuaire avec l'espace urbain. En concertation avec l'ensemble des acteurs concernés et en intégrant les contraintes des entreprises portuaires, l'amélioration des interfaces entre ville et port sera encouragée avec notamment la possibilité de diversifier les franges du port. Dans une approche globale, ces espaces seront traités en véritables espaces publics.

3- Conforter le maillage commercial existant

Le commerce constitue un secteur clé de l'économie malouine, dont la dynamique est liée à une zone de chalandise recouvrant une partie du territoire de l'agglomération, complétée par les flux touristiques. **La Ville souhaite conforter cette activité, vecteur d'animation de ses centralités,** notamment en :

- Stop pant l'extension des sites commerciaux en périphérie, afin d'éviter la concurrence centre-périphérie, **en répartissant les fonctions selon une logique de taille des surfaces commerciales ;**
- Identifiant des secteurs où la **destination commerciale en rez-de-chaussée** doit être maintenue ;
- Autorisant, avec mesure, de **nouvelles implantations de commerces et services de proximité dans les quartiers situés hors des centralités existantes** ou dans les nouvelles opérations d'aménagement stratégiques **afin de répondre aux besoins du quotidien ;**
- Veillant à la **qualité des espaces publics** et à leur accessibilité : mobilités douces (et PMR), transports en commun et stationnements.

4- Conforter l'offre touristique malouine

La notoriété de Saint-Malo en tant que destination touristique majeure n'est plus à démontrer et son attractivité s'est encore développée ces dernières années avec l'arrivée de la LGV, permettant aux visiteurs d'y séjourner plus souvent ou plus longtemps (mutation de l'usage des résidences secondaires).

Historiquement orientée vers le tourisme familial, la ville comporte également d'autres atouts plus spécifiques : son patrimoine mondialement reconnu, l'organisation d'évènements d'envergure (Route du Rhum, festivals culturels...) ou des équipements tels que l'aquarium.

C'est dans cette diversité que la Ville souhaite conforter l'activité touristique mais aussi mieux répartir la fréquentation aujourd'hui encore trop concentrée sur la bande littorale.

La locomotive du tourisme malouin est son patrimoine bâti et naturel. Derrière Intra-Muros, un nombre important de sites touristiques existe sur la commune, le long du littoral et dans l'arrière-pays. C'est donc une politique globale de mise en valeur, sur tous les sites, que la commune porte aujourd'hui.

L'implantation d'un Musée d'Histoire Maritime visera à développer le potentiel touristique de la ville. D'autres espaces à fort potentiel restent assez confidentiels ou souffrent encore d'une faible visibilité, notamment la **Pointe de la Varde, les parcs urbains en bordure de Rance** (Aleth, Corbières, Briantais...), ou encore le port de plaisance des Bas-Sablons. La mise en valeur de ces sites sera poursuivie, en améliorant notamment la qualité des espaces publics, leur accessibilité, les parcours et continuités (notamment en liaisons douces) entre les différents sites touristiques de la commune. Les services offerts sur les sites seront également améliorés, par exemple par l'aménagement du port de plaisance des Bas Sablons, ainsi que la création d'un pôle d'activités liées au nautisme à la place de l'ancienne piscine du Naye.

Le développement du tourisme vert (activités en lien avec la nature et les paysages rétro-littoraux), encore peu pratiqué sur la commune, sera favorisé sur les secteurs ruraux de la commune en permettant la diversification des activités en secteur agricole.

5- Pérenniser l'activité agricole et la vocation de ses terres productives

L'activité agricole sur le territoire jouit d'une bonne réputation de par des productions de qualité, notamment maraîchères.

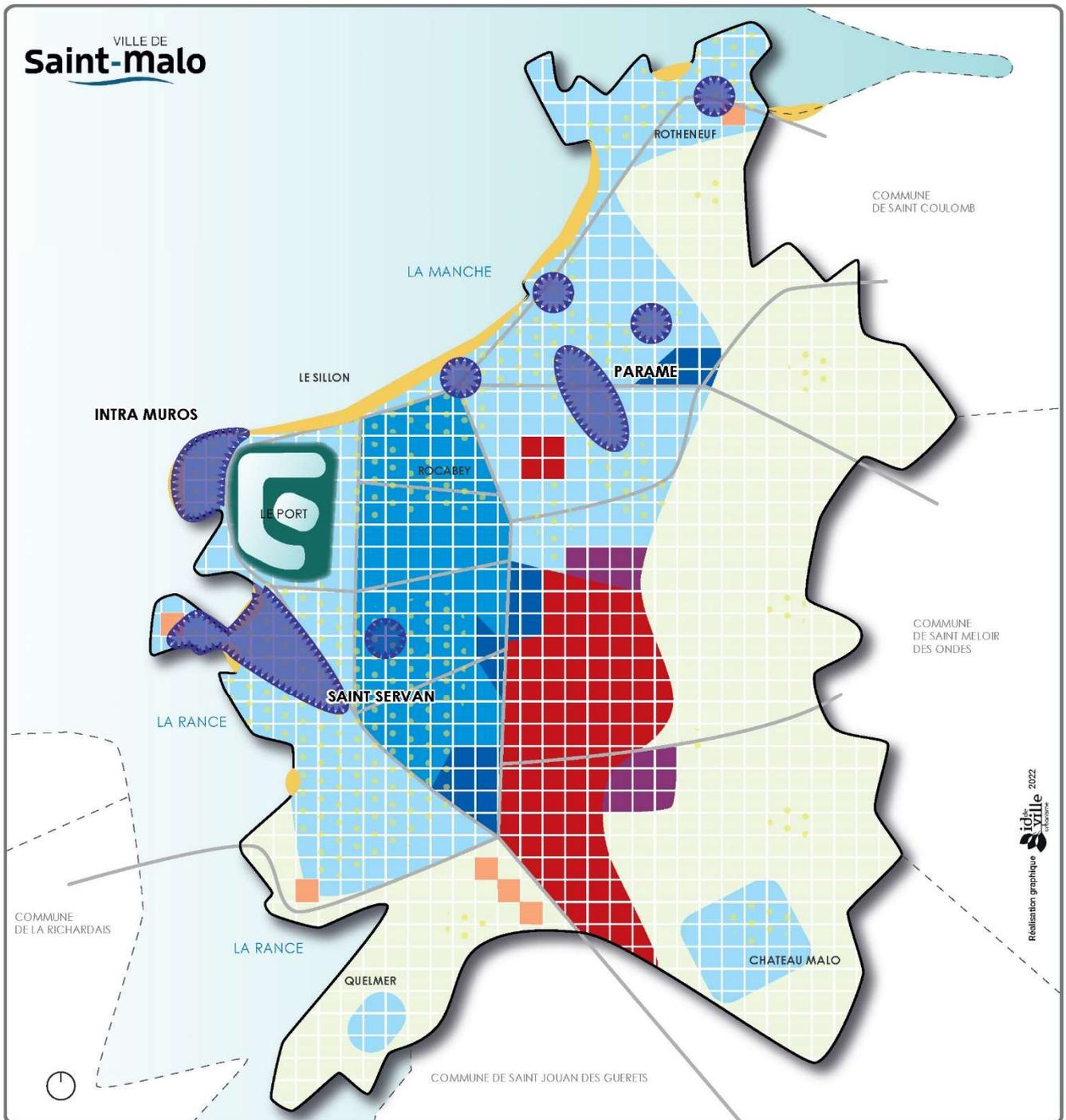
Dans une recherche de renouvellement urbain optimum, la Ville de Saint-Malo s'engage à limiter l'étalement urbain afin de préserver les espaces agricoles et naturels. Les secteurs d'extension seront utilisés pour organiser la transition de la ville vers l'objectif de zéro artificialisation nette et feront l'objet d'un travail de concertation avec les parties prenantes et de compensation afin de permettre le maintien des activités touchées.

Pour préserver et contribuer au développement de l'activité agricole, **la diversification, l'extension et la modernisation des exploitations** seront encouragées.

L'exploitation du potentiel en énergies renouvelables des exploitations agricoles (toitures photovoltaïques pour les hangars) sera renforcée.

Afin de conserver la qualité des caractéristiques paysagères et environnementales du secteur rural, une bonne intégration des projets sera recherchée dans le cadre de l'adaptation des sièges à de nouveaux besoins, de leur modernisation et de leur extension.

RENFORCER LES PILIERS ECONOMIQUES MALOUMS ET LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES LOCALES



id de ville
Réalisation graphique 2022

-  Dynamiser les centralités par l'implantation d'activités, compatibles avec la fonction résidentielle
-  Pérenniser et permettre la restructuration des sites commerciaux existants
-  Renforcer la centralité du coeur de la ville (commerces, bureaux et équipements collectifs)
-  Maintenir la mixité de fonctions des tissus bâtis (activités économiques compatibles avec l'habitat)
-  Optimiser les zones d'activités existantes (pérenniser l'artisanat, accueillir de nouvelles entreprises)
-  Développer et assurer l'insertion de nouvelles zones d'activités et ou d'équipements
-  Permettre l'évolution des abords du port et accompagner son développement
-  Favoriser le développement et la diversification des activités agricoles
-  Encadrer l'accueil touristique le long de la bande littorale
-  Conforter les structures d'hébergement en plein air
-  Développer le potentiel touristique de la ville par la valorisation de son patrimoine

AXE 5 : CRÉER LES CONDITIONS D'UNE VILLE ACCESSIBLE, MOBILE ET CONNECTÉE

1- Améliorer l'accessibilité et promouvoir des mobilités durables

Saint-Malo est une ville étendue qui comporte plusieurs centralités et quartiers, présentant chacun leurs propres caractéristiques. Certaines infrastructures routières, ferroviaires ou portuaires constituent des obstacles aux déplacements et aux liaisons inter-quartiers. De plus, l'usage particulier de la voiture reste majoritaire dans les déplacements, aussi bien domicile travail que pour de petits trajets du quotidien.

La volonté de la ville est de promouvoir des modes de déplacements durables et alternatifs à la voiture en diversifiant les modes de déplacement pour améliorer la qualité de l'air, réduire la consommation d'énergie et apaiser les espaces publics.

Pour cela, elle mise sur un développement urbain plus compact et économe en foncier, favorisant les courtes distances, la performance du réseau de transports en commun et l'usage des voies cyclables et piétonnes.

L'articulation des projets urbains avec les déplacements se décline par :

- **un renforcement de l'accessibilité multimodale** des pôles d'emploi et des centralités, notamment le pôle gare, par une place définie pour chaque usage, par le renforcement du réseau structurant de transport en commun corrélé à des mesures de réduction de l'usage particulier de la voiture ;
- **la création d'une voirie de desserte sud de la ville** prolongée par un itinéraire spécifique au trafic poids lourds lié à l'activité portuaire et au fonctionnement de la ville (livraisons...), qui permettra la mutation d'axes qui constituent aujourd'hui des ruptures dans l'espace urbain ;
- **le réaménagement des axes structurants d'entrée de ville** en tant qu'axes urbains favorisant la place des transports en commun et des modes doux mais aussi supports de valorisation paysagère et urbaine ;
- **le confortement du réseau de transports en commun des futurs secteurs de projet en extension urbaine.** L'intensité urbaine et la mixité des fonctions permettront de justifier l'extension de lignes ou la fréquence de desserte des nouveaux quartiers.
- **l'aménagement ou la restauration des liaisons douces entre les quartiers.** La mobilisation des anciennes friches ferroviaires, l'aménagement de l'hippodrome et des équipements sportifs visent à reconnecter les quartiers et améliorer la circulation d'un espace à l'autre pour tous les publics : piétons, vélos, usagers des transports en commun et automobiles.

De manière globale, la Ville cherchera à mettre en sécurité le réseau cyclable existant et effectuer progressivement les aménagements permettant de mieux connecter les quartiers, en cohérence avec le schéma directeur de développement cyclable de l'agglomération, le Plan vélo communal. Ces cheminements doux pourront s'appuyer sur la trame verte et bleue du territoire. La conception des opérations d'urbanisme devra être orientée de telle façon que les voies réservées aux modes doux en constituent une armature structurante.

2- Encourager le report modal en optimisant le transport collectif et les déplacements doux

La Ville souhaite accompagner la politique d'amélioration du réseau de transport en commun par les aménagements urbains nécessaires à leur déploiement.

Cette politique s'appuie sur :

- le **renforcement urbain autour du pôle d'échanges multimodal majeur de la gare** par une densité plus forte des projets urbains en proximité et l'accueil préférentiel des grands équipements ou de l'activité tertiaire.
- **la constitution de 2 pôles d'échanges multimodaux**, en complément du pôle d'échanges multimodal de la gare et du parking relais Paul Féval à partir et en direction desquels, seront déployés les projets de bus à haut niveau de service (BHNS). Portes d'entrées de la ville, ces pôles d'échanges devront faciliter le report modal de la voiture individuelle vers les transports en commun, le covoiturage et les modes de déplacements doux :
 - un pôle d'échange au Nord, sur le site de la Croix Désilles, en cohérence avec l'aménagement de la zone campus ;
 - un pôle d'échange au Sud, soit sur la zone Atalante.

Connecté à ces pôles d'échanges, le réseau secondaire des transports en commun sera optimisé par une plus forte densité de construction sur les secteurs de projets urbains et de développement de l'habitat qu'il dessert.

3- Optimiser l'offre de stationnement dans la ville

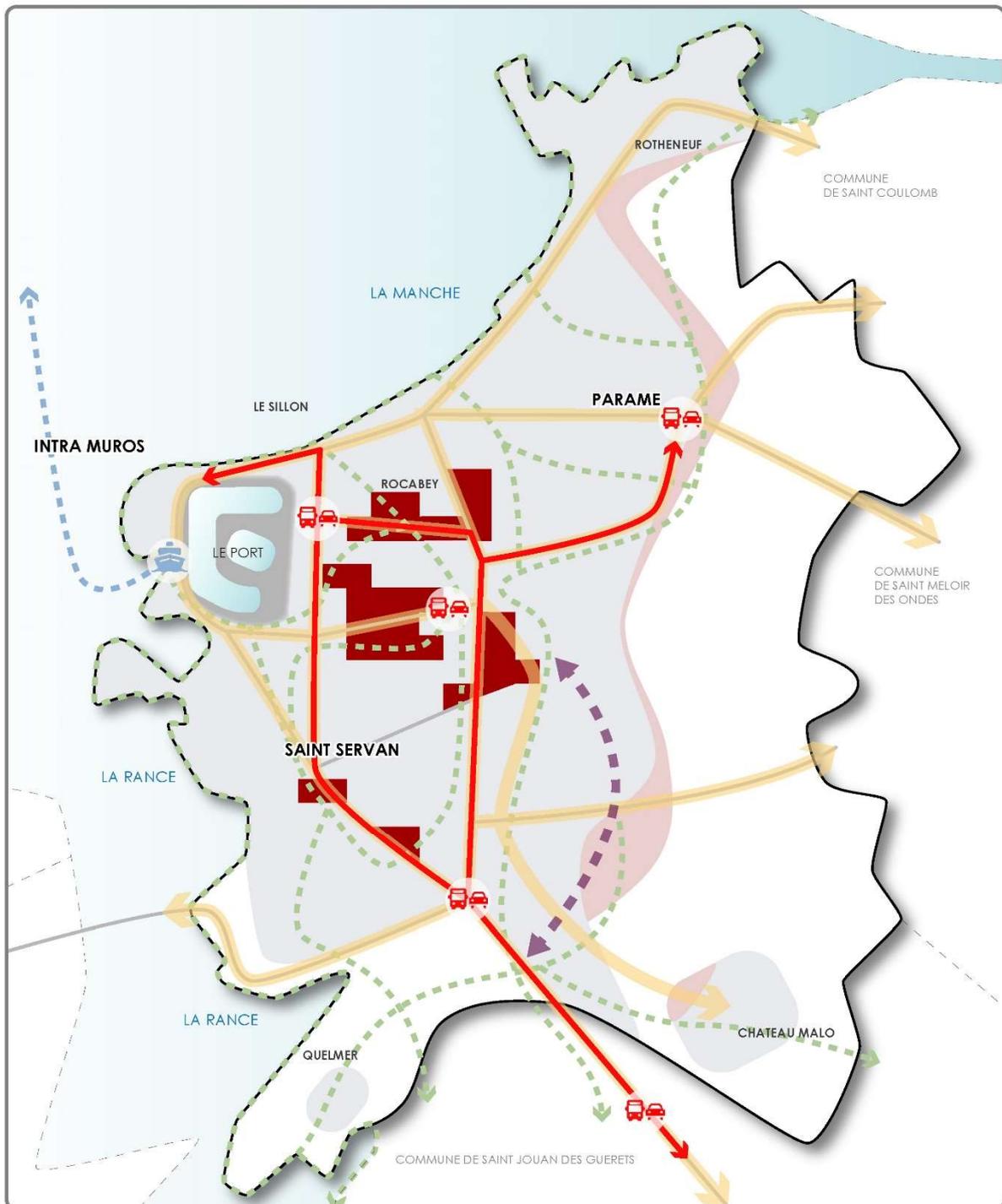
La politique de stationnement constitue un levier pour mettre en œuvre la stratégie de déplacements urbains et participer à l'attractivité du centre d'agglomération. **Diminuer le stationnement le long des axes au profit de poches ou ouvrages dédiés participe à la diversification des usages des espaces publics et de la voirie.**

Dans les nouveaux projets de développement de l'habitat, les normes de création de places de stationnement seront définies en cohérence avec le niveau de desserte par les transports en commun ou la proximité à un pôle d'échanges. De plus, ces normes seront adaptées aux usages liés à chaque espace, notamment des centralités commerciales, et d'accueil touristique, ainsi qu'à la capacité des espaces publics à absorber le stationnement des véhicules.

Au-delà du stationnement automobile, **les projets urbains intégreront les besoins des usagers du vélo, en prévoyant des espaces confortables et accessibles dédiés à leur stationnement sécurisé.**

4- Soutenir le développement des communications numériques

L'accessibilité du territoire est un enjeu pour son attractivité et la compétitivité de ses entreprises, y compris en matière de communications numériques. Pour répondre à ce besoin, aujourd'hui essentiel, la couverture de haut-débit et le fibrage optique de l'ensemble de la commune, et en priorité dans les zones d'activités, seront soutenus par la Ville. **La Ville souhaite s'appuyer sur ces réseaux pour développer de nouveaux usages** (Smart city, Smart grid...).



CREER LES CONDITIONS D'UNE VILLE ACCESSIBLE, MOBILE ET CONNECTEE

-  Développer la desserte en transport en commun du cœur de ville et améliorer le réseau existant

 Inscrire les secteurs de production de logements au sein des tissus desservis par les principaux réseaux de transports en commun

 Anticiper le déploiement des transports en commun sur les secteurs d'extension modérée de l'urbanisation

 Créer des pôles d'échanges multimodaux dans une logique intercommunale

 Apaiser les axes urbains structurants par la séparation des flux poids-lourds

 Assurer le maillage et la continuité des itinéraires piétons et cyclistes

 Conforter les infrastructures de transport maritime

 Répondre aux besoins des déplacements quotidiens et de proximité sur l'ensemble des quartiers