



## Révision du Plan Local d'Urbanisme # Réunion Publique

Présentation de la traduction réglementaire des orientations du PADD

*Novembre 2023*

# Organisation et déroulement des études

# Composition et portée du PLU

Un Plan Local d'Urbanisme ou « P L U », est le document de référence en matière d'urbanisme **pour instruire les autorisations d'urbanisme**.

C'est un outil réglementaire, **qui définit et règle l'usage des sols**. Pour être autorisé, le projet doit être conforme au règlement du PLU.

**Il s'applique sur l'ensemble de la commune, à chaque terrain et à toutes personnes privées ou publiques** (état, collectivités locales, promoteurs, particuliers) qui souhaitent construire ou modifier un bâtiment, ou réaliser un aménagement soumis à autorisation.

Le cadastre



Le PLU



Zonage, règlement, OAP  
et Servitudes d'utilité publique

L'autorisation d'urbanisme



# Pourquoi réviser le PLU ?

La Ville de Saint-Malo s'est engagée en 2015 dans la révision générale de son **PLU en vigueur approuvé en 2006**.

L'objectif est de remettre en adéquation le document d'urbanisme avec :

- les nouveaux enjeux du développement de la commune,
- les évolutions réglementaires,
- L'évolution des documents supra-communaux

Loi ALUR

Loi Littoral

SRADDET

(Schéma Régionale d'Aménagement et de Développement Durable des Territoires)

Loi ELAN

SCoT

des Communautés du pays de Saint-Malo  
(Schéma de Cohérence Territorial)

Loi Climat et Résilience

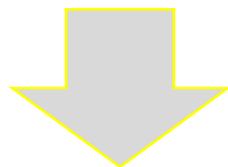
PLH

de Saint Malo Agglomération  
(Programme Local de l'Habitat)

# Déroulement général de la révision du PLU

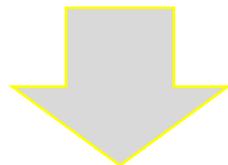
Délibération **PRESCRIPTION** DE LA RÉVISION DU PLU

## PHASE ÉTUDES



Délibération BILAN DE LA CONCERTATION ET **ARRÊT DU PROJET** DE PLU

## PHASE ADMINISTRATIVE



Délibération **APPROBATION DU PLU**

# Déroulement général de la révision du PLU

## Délibération **PRESCRIPTION** DE LA RÉVISION DU PLU

PHASE ÉTUDES

### Diagnostic

Les besoins & enjeux

### Le PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

### Les pièces réglementaires du PLU

Traduction du PADD (règlement, Orientations d'Aménagement et de Programmation) et montage du dossier complet

CONCERTATION  
continue avec la  
population

## Délibération BILAN DE LA CONCERTATION ET **ARRÊT DU PROJET** DE PLU

1<sup>er</sup>  
trimestre  
2024

# Déroulement général de la révision du PLU

Délibération **PRESCRIPTION** DE LA RÉVISION DU PLU

PHASE ÉTUDES

**Diagnostic**

Les besoins & enjeux

**Le PADD**

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

**Les pièces réglementaires du PLU**

Traduction du PADD (règlement, Orientations d'Aménagement et de Programmation) et montage du dossier complet

Délibération BILAN DE LA CONCERTATION ET **ARRÊT DU PROJET** DE PLU

PHASE ADMINISTRATIVE

**Consultation de la Préfecture +  
Personnes Publiques + CDPENAF** -> avis sous 3 mois

**Enquête publique** pendant une durée minimum de 1 mois  
(délai d'organisation 3 mois)

Délibération **APPROBATION DU PLU**

Printemps  
2025

# Les dispositifs et démarches concertation mis en place

## Réunions publiques



Informier sur le projet, ses objectifs, son calendrier et répondre aux questions des participants

*> Juin 2019  
> Juillet 2022  
> Novembre 2023*

## Balades urbaines et ateliers de co-construction



Partager et alimenter la mise au point des orientations du PLU sur les secteurs de projets de la ville

*> Octobre 2022  
Promenade dans 3 quartiers et ateliers carte sur table avec les participants*

## Concertation pour l'élaboration de projets et études thématiques



Informier et alimenter les études thématiques menées par les différents services de la ville

*> 2021 à 2023  
Concertation avec la population et les associations lors de l'élaboration des plans de végétalisation et biodiversité*

## Exposition et information au public



Informier sur l'avancement des études, accéder aux documents mis à disposition du public

*> 2022 et 2023  
Mise en ligne et/ou consultation des documents d'études, et support de présentation des réunions (*

## Les pièces du futur PLU

### RAPPORT DE PRÉSENTATION

Diagnostic  
Justification  
des choix

### PADD

*(Projet d'Aménagement  
et de Développement  
Durables)*

Projet  
politique

### RÈGLEMENT

Graphique  
Ecrit

### OAP

*(Orientations  
d'Aménagement et de  
Programmation)*

Sectorielle  
Thématique

### ANNEXES

*(Servitudes d'Utilité Publique, plans et schémas directeurs des réseaux, zonage d'assainissement, pièces administratives, etc.)*

# Actualisation du PADD

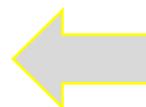
S'engager pour un développement du territoire en harmonie avec sa géographie et son socle **environnemental**

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

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

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

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



*Mise à jour de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers*

*Actualisation des objectifs de production de logements suite à l'approbation du PLH*

*Implantation du plateau technique du centre hospitalier sur Atalante*

*Décision de ne pas maintenir la pénétrante sud*

# La traduction des orientations du PADD

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

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

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

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

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



**RÈGLEMENT**

Graphique

Ecrit



**OAP**

*(Orientations d'Aménagement et de Programmation)*

Sectorielle

Thématique

# Les pièces graphiques du règlement

## □ Les zones urbaines dites « U »

: secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

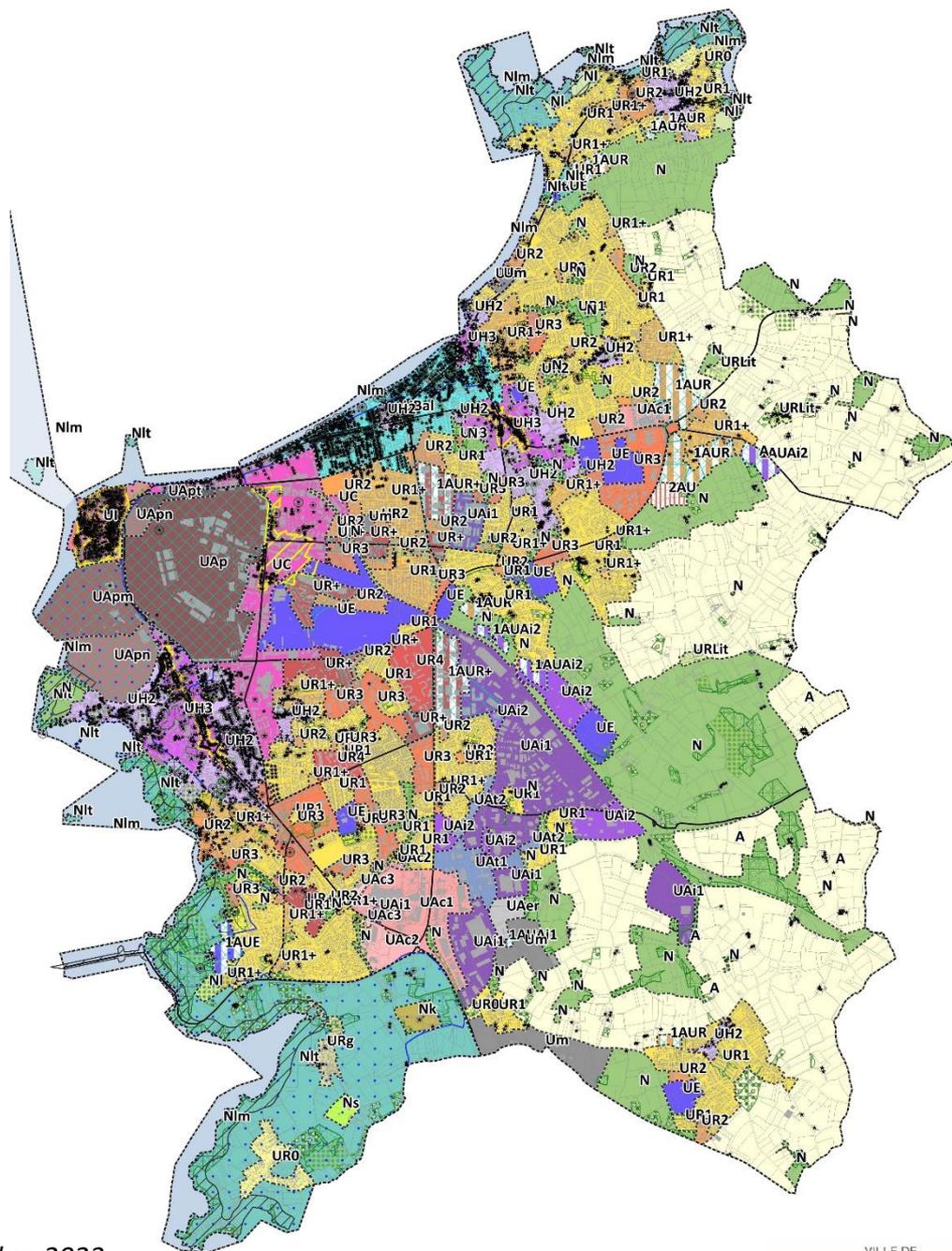
## □ Les zones à urbaniser dites « AU » : secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen ou long terme

## □ Les zones agricoles dites « A »

: secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

## □ Les zones naturelles dites « N »

: secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels



## Le règlement +

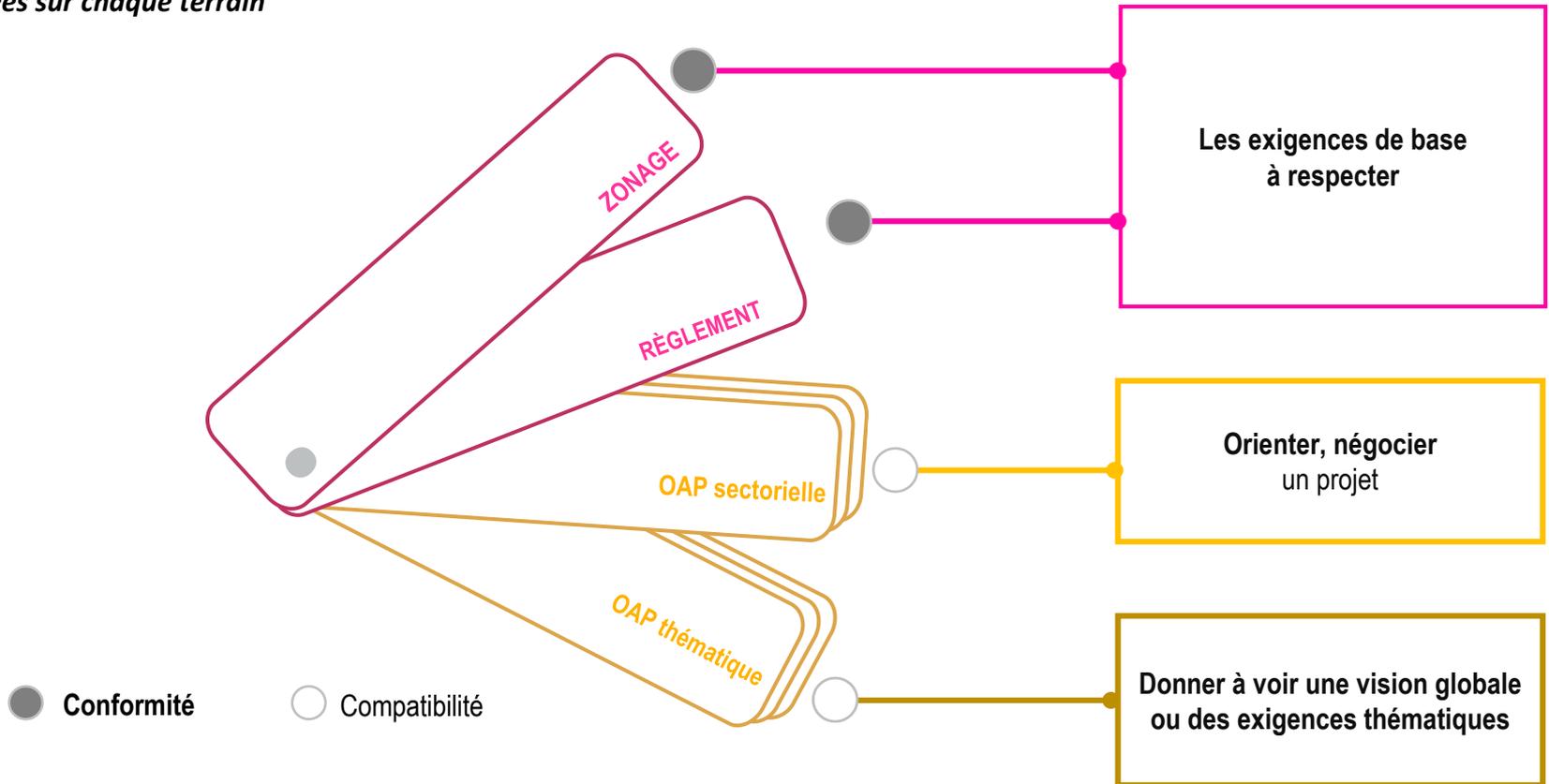
## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

> **Fixer les servitudes administratives applicables aux terrains** (vocations, risques, recul, réserves d'emprises, servitudes de mixité, boisements, etc.)

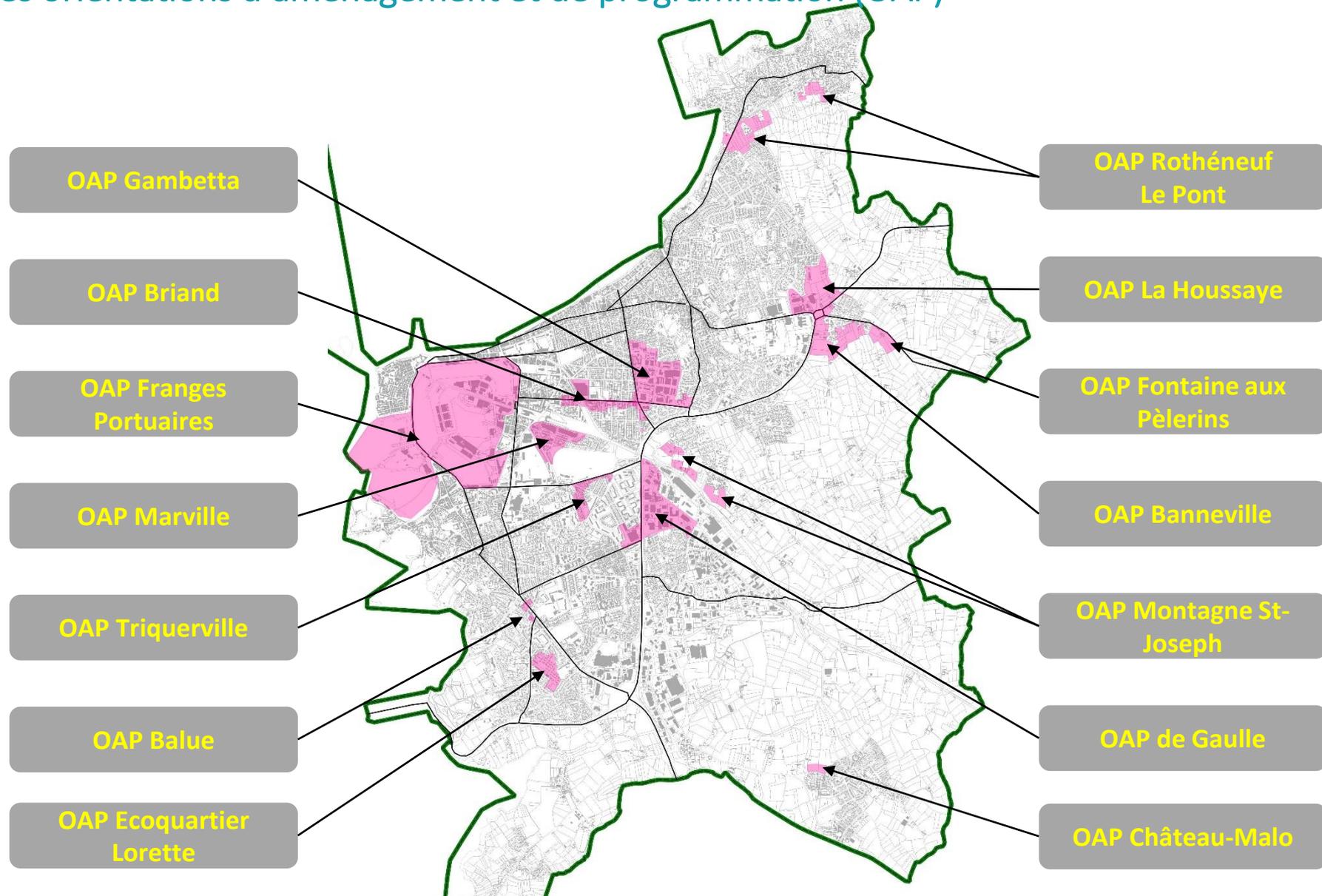
> **Fixer les droits à bâtir et les formes urbaines autorisées sur chaque terrain**

> **Préparer les actions et l'urbanisme opérationnel** et anticiper les besoins d'équipement

> **Préciser le programme de construction** et les objectifs d'intérêt général à prendre en compte



# Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)



+ OAP de mise en valeur des continuités écologiques

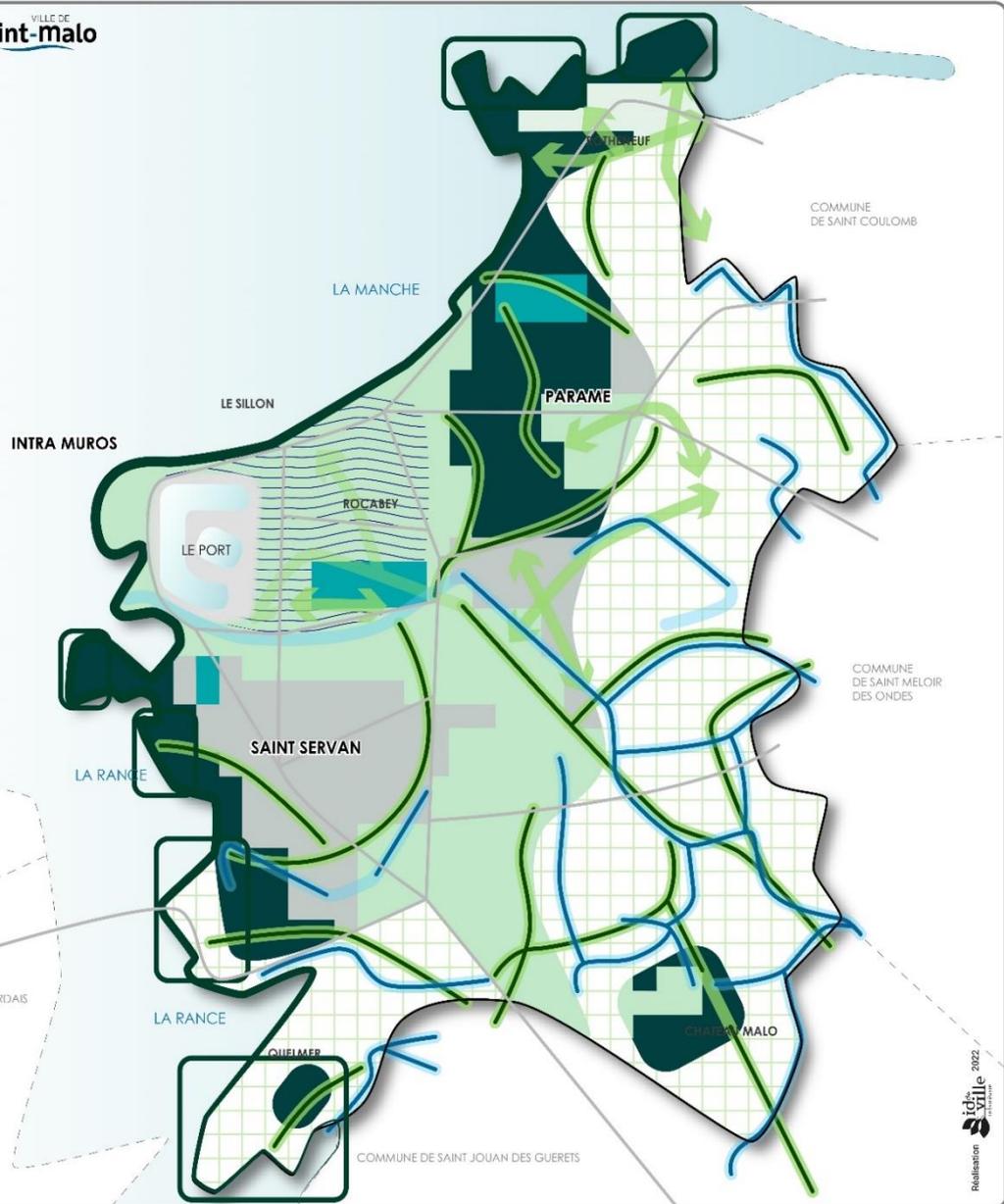
# La traduction réglementaire des orientations du PADD

# La traduction réglementaire des orientations du PADD



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

VILLE DE  
**Saint-malo**



Protéger les réservoirs de biodiversité littoraux



Rétablir et conforter les continuités écologiques de la trame verte



Protéger la trame bleue et retrouver un parcours de l'eau dans la ville



Protéger les espaces agricoles et naturels



Mettre en valeur et conforter la biodiversité urbaine



Améliorer l'accessibilité et la qualité des espaces de nature en ville



Intégrer les contraintes locales liées au risque de submersion marine

id<sup>4</sup>ville  
Réalisation 2022

VILLE DE  
**Saint-malo**

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

## Intégration de la loi littoral dans le règlement

**Délimitation des agglomérations, villages et SDU**

**Les coupures d'urbanisation**

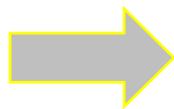
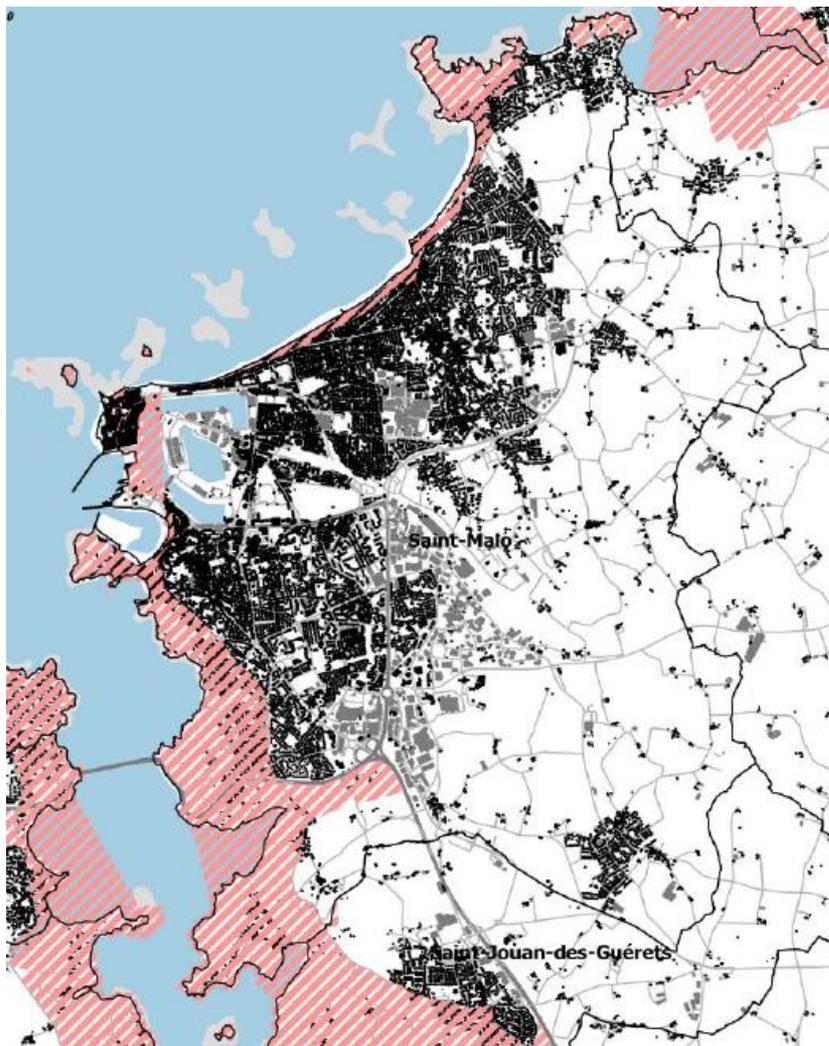
**La bande des 100m**

**Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral**

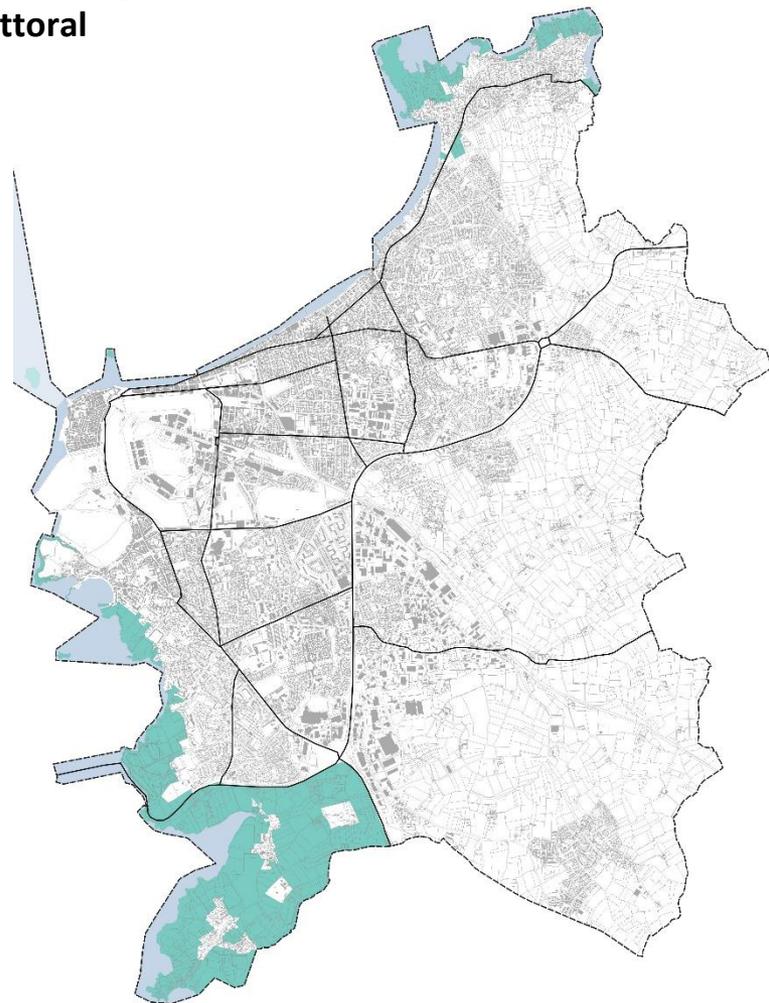
**Les espaces proches du rivage**

**Les espaces boisés significatifs**

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



- Nlt** Zone Naturelle des sites remarquables
- Nlm** du littoral

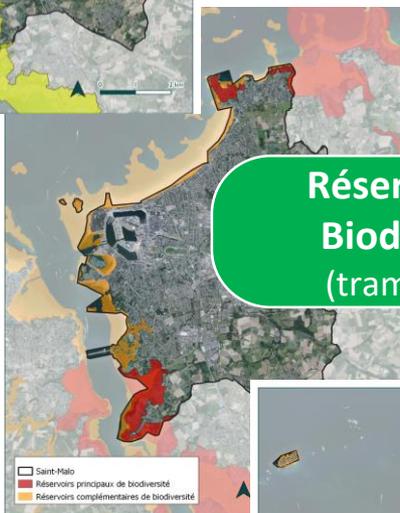


# S'engager pour un développement du territoire en harmonie avec sa géographie et son socle **environnemental**

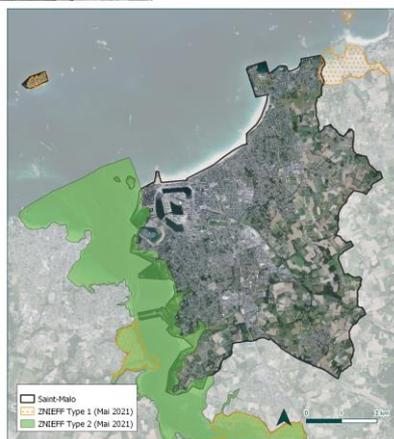
Zones NATURA  
2000



Réservoirs de  
Biodiversité  
(trame verte)



Les zones naturelles  
d'intérêt écologique,  
faunistique et floristique  
(ZNIEFF)

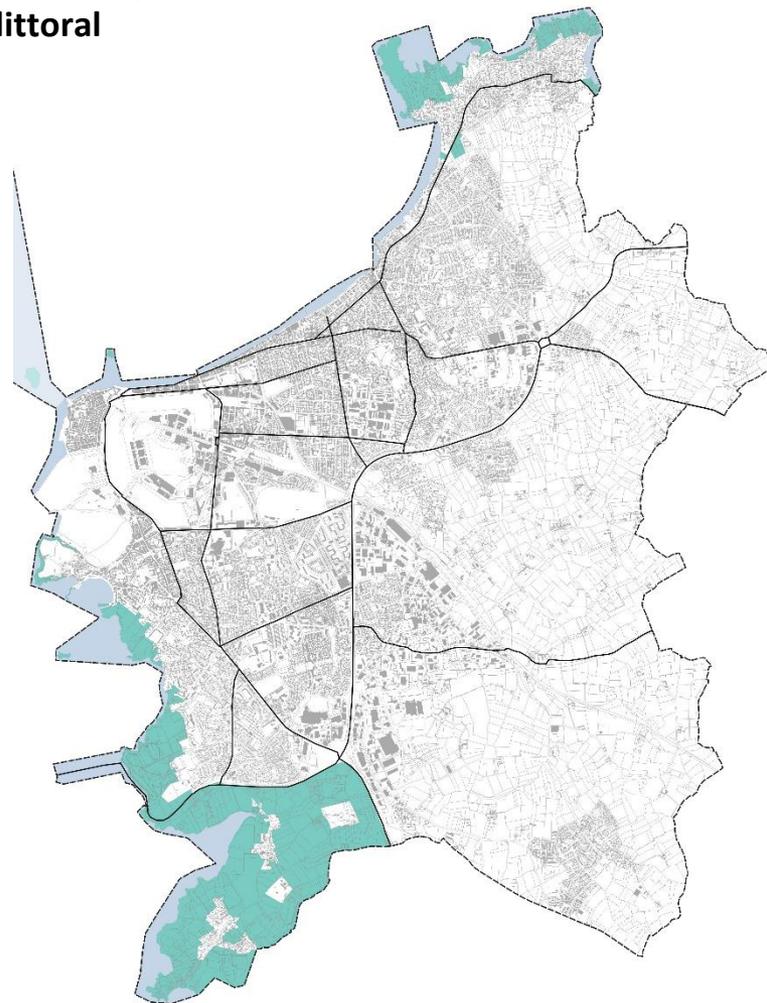
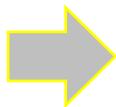


Nlt

Zone Naturelle des  
sites remarquables

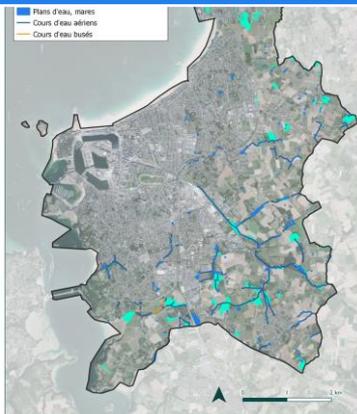
Nlm

du littoral

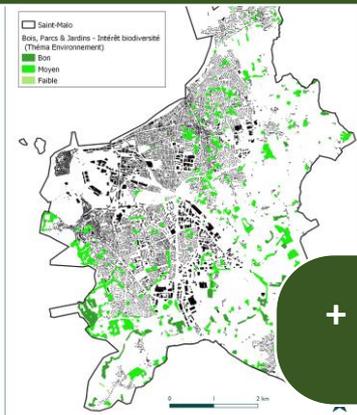


# S'engager pour un développement du territoire en harmonie avec sa géographie et son socle **environnemental**

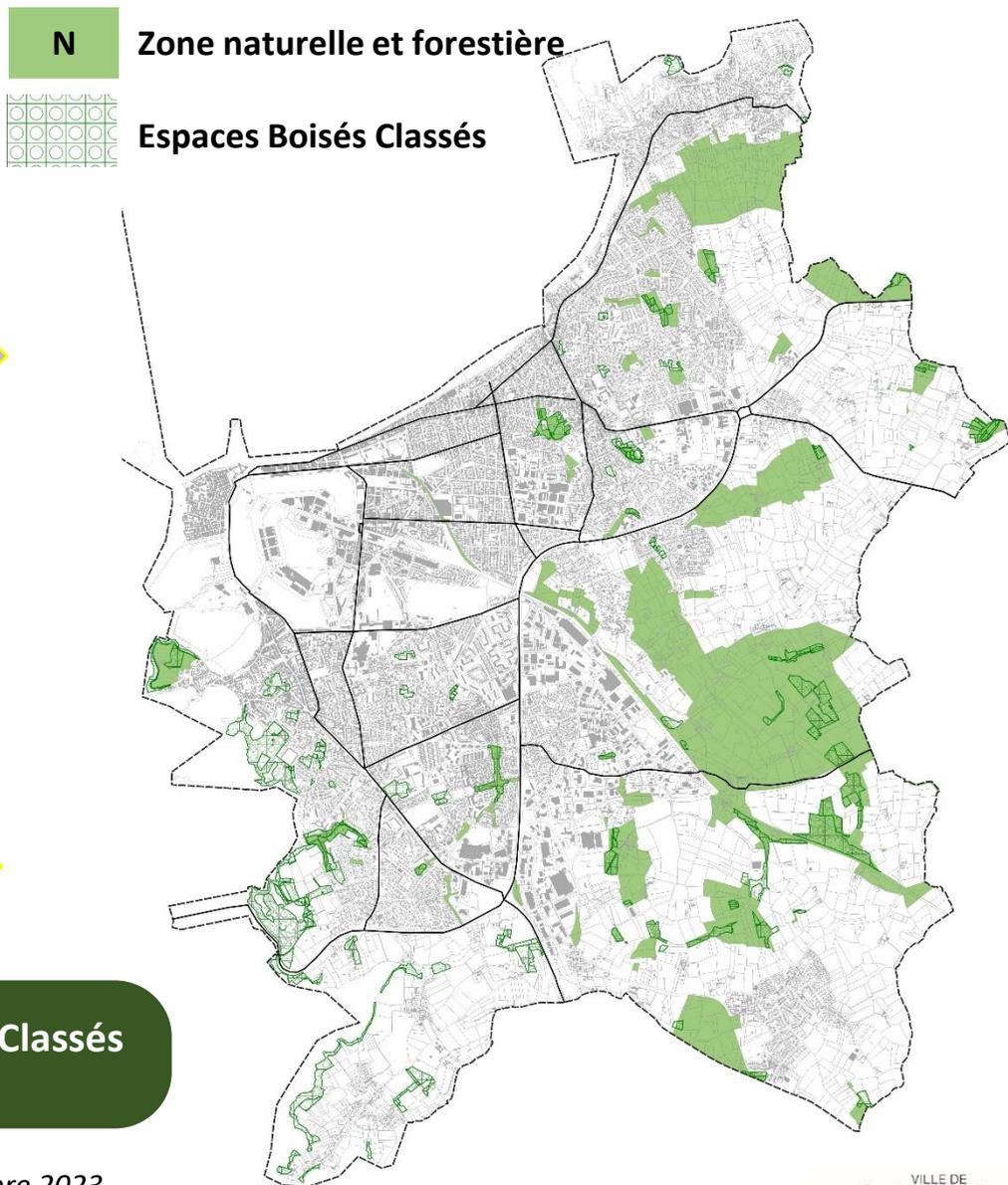
## Cours d'eau et zones humides (trame bleue)



## Principaux boisements



**+ Espaces Boisés Classés**  
(loi littoral)

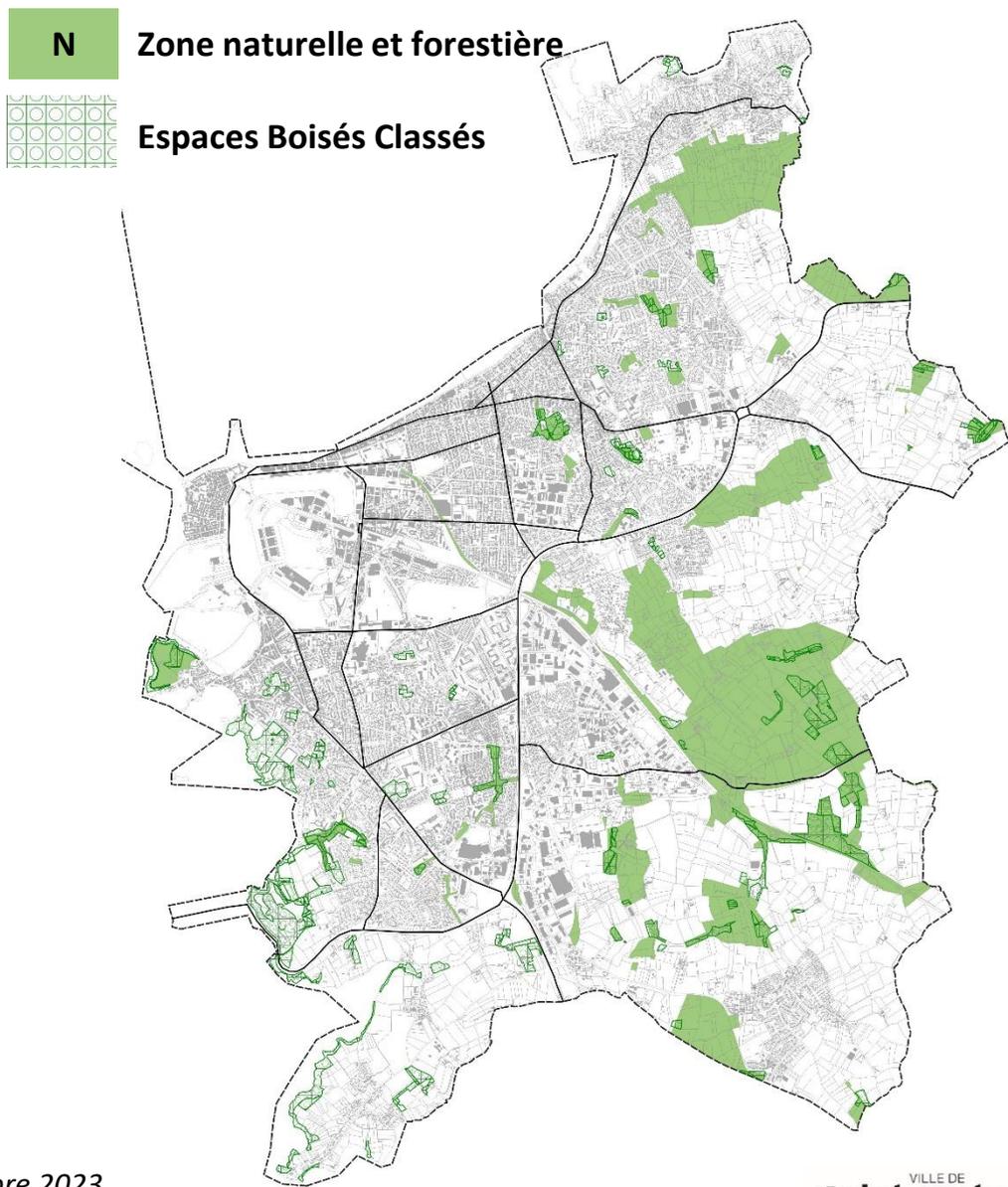


# S'engager pour un développement du territoire en harmonie avec sa géographie et son socle **environnemental**

Cours d'eau et zones humides  
(trame bleue)



*L'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes*



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

Autres boisements, parcs,  
squares et jardins

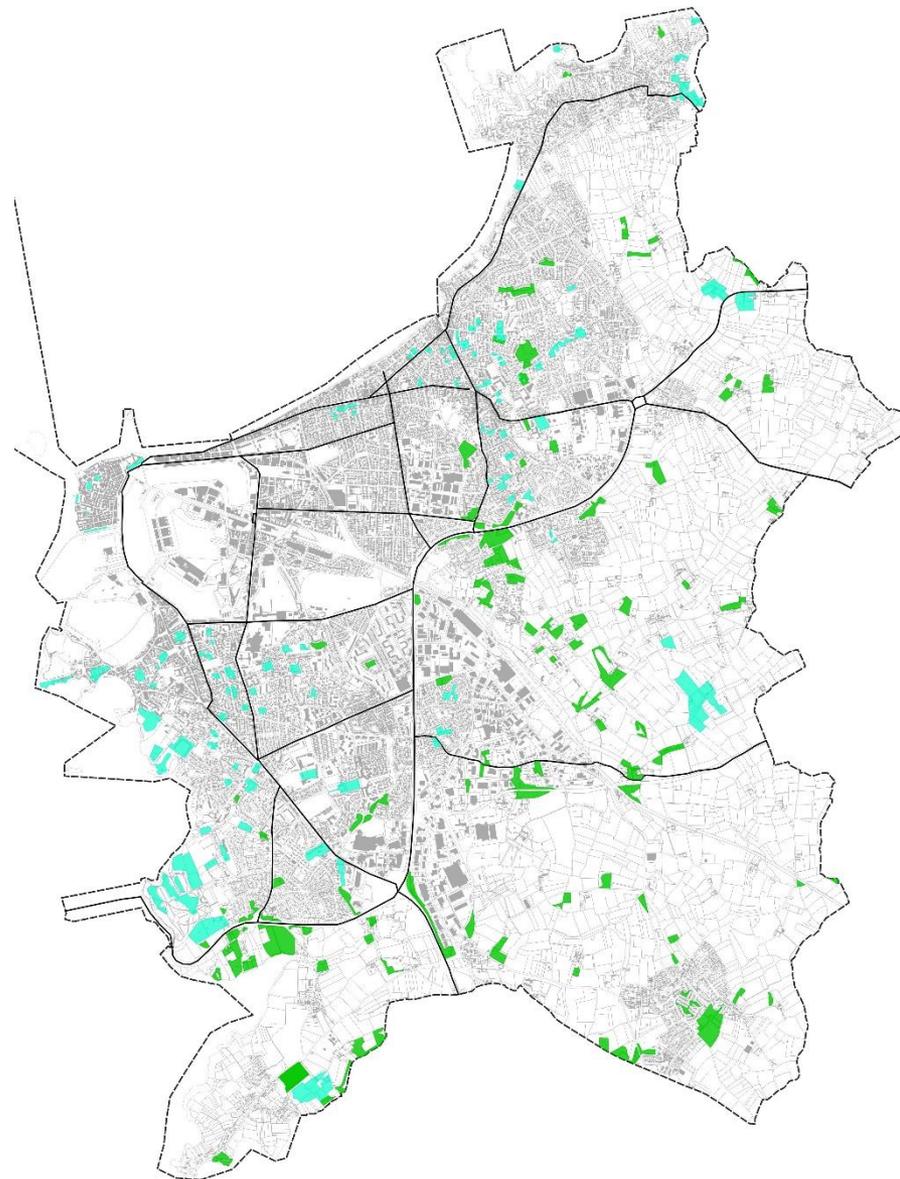
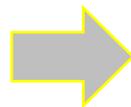
**Espaces Verts à  
Protéger**

L.151-23 Biodiversité

**Jardins d'ornements  
privatifs**

L.151-19 Paysage

Sont autorisées uniquement les  
occupations et utilisations du sol  
compatibles avec le maintien du caractère  
végétal et boisé des terrains concernées



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

## Création d'une OAP de mise en valeur des continuités écologiques

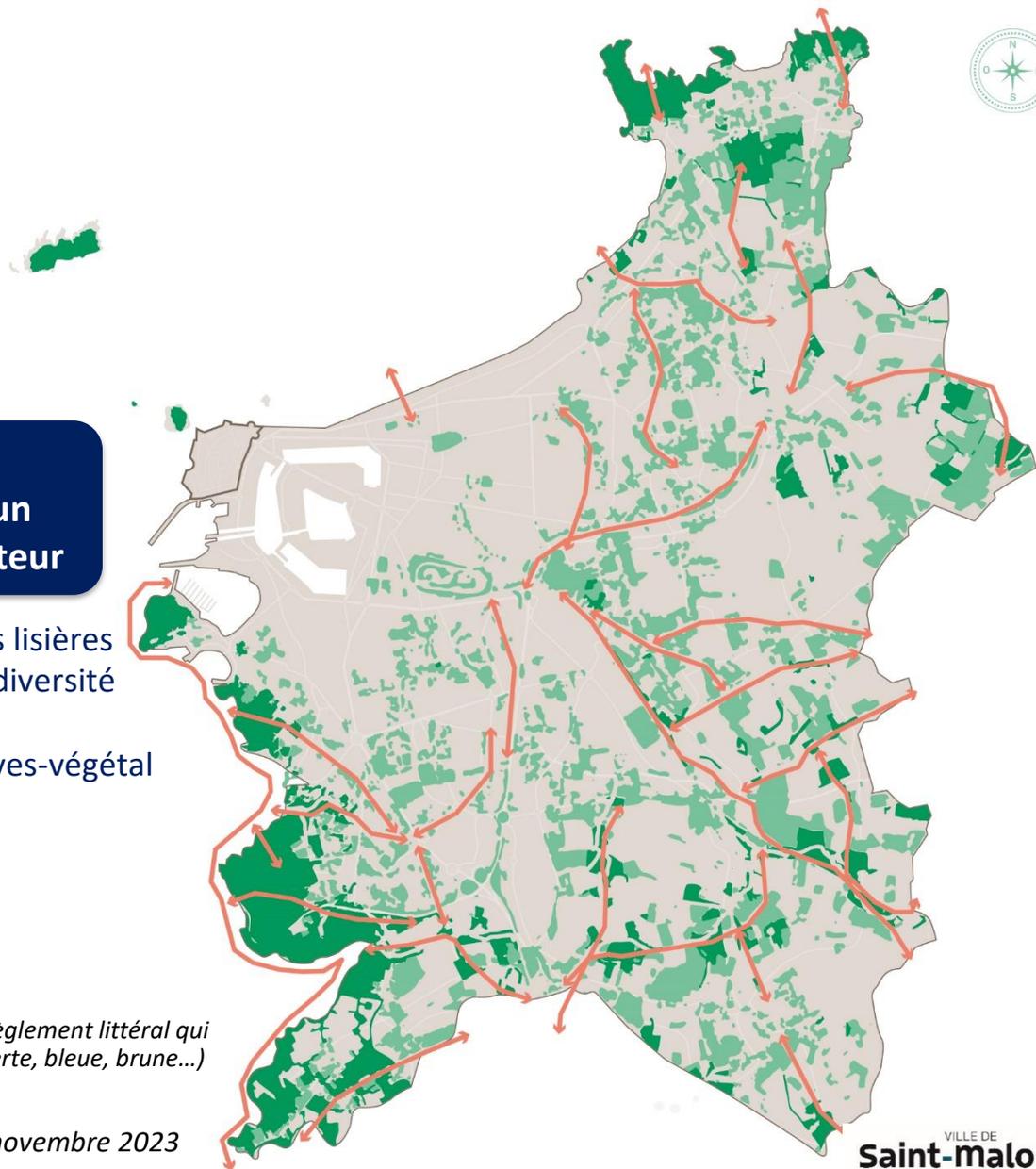
### Dispositions générales

- DG1 Patrimoine arboré
- DG2 Trame brune
- DG3 Trame bleue
- DG4 Bâti/Construction
- DG5 Trame noire / Nuit
- DG6 Trame blanche
- DG7 Perméabilité écologique

### Dispositions spécifiques à un thème, à un secteur

- DS1 Traitement des lisières
- DS2 Travaux et biodiversité
- DS3 Pluvial
- DS4 Espèces invasives-végétal local

*Pour rappel, le PLU disposera d'un règlement graphique et d'un règlement littéral qui fixeront déjà un certain nombre de règles relatives aux trames (verte, bleue, brune...)*



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



**- 40%**  
de la  
consommation  
d'espaces  
Naturel Agricole et  
Forestier

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

**48 Ha**  
Pour l'habitat

**20 Ha**  
Pour l'activité

**9 Ha**  
Equipements/Infrastructures

Consommation sur la période  
2011 / 2021

# La traduction réglementaire des orientations du PADD



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



Poursuivre la valorisation du patrimoine bâti et 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'identifié 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)



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



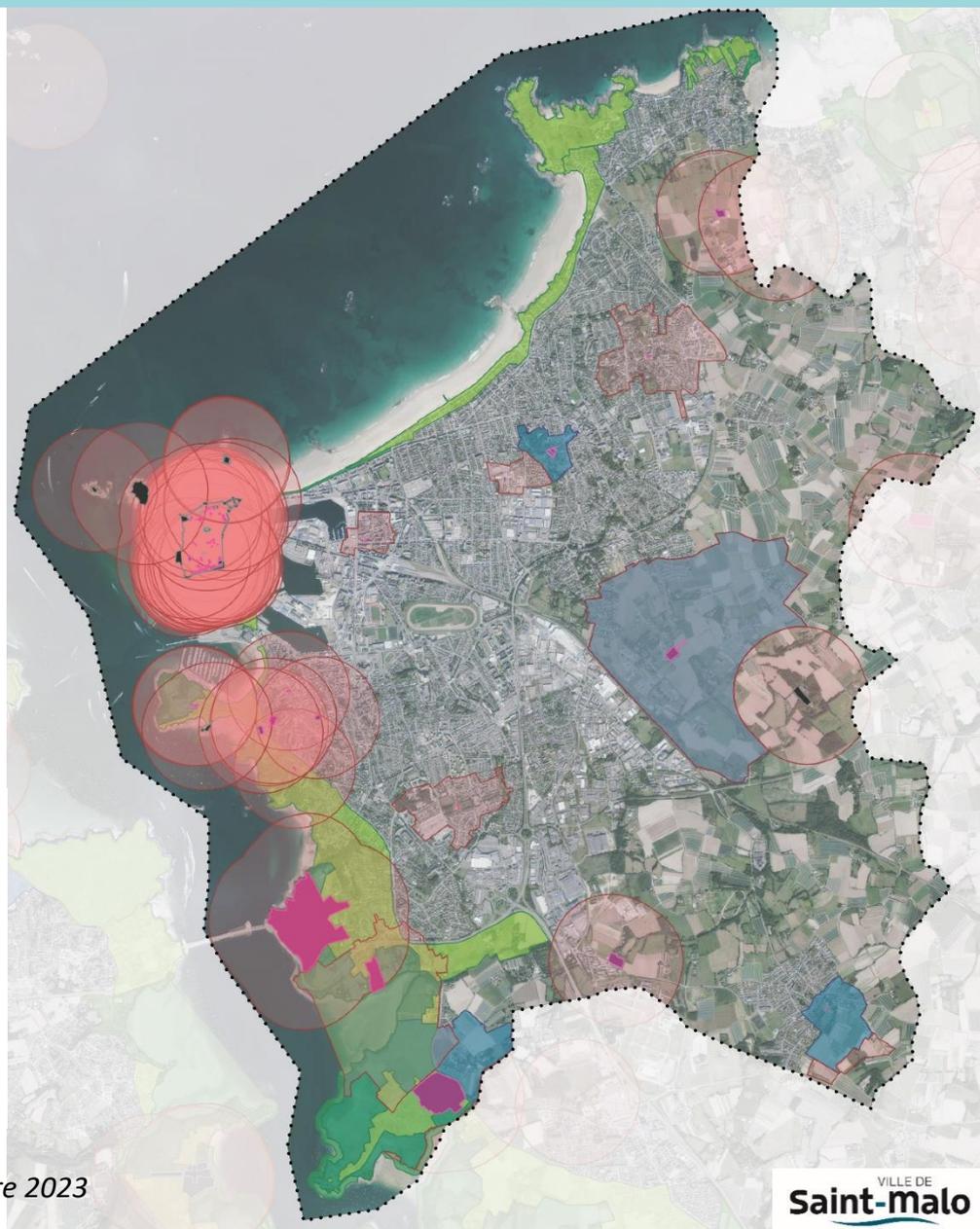
Préserver la qualité et l'accès à la bande littorale

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

**Monuments historiques  
classés et inscrit avec  
leurs périmètres  
délimités des abords**

**Sites classés et inscrit**

**Site Patrimoniaux  
Remarquables**



Site classé

Site inscrit

Immeubles classés ou inscrits

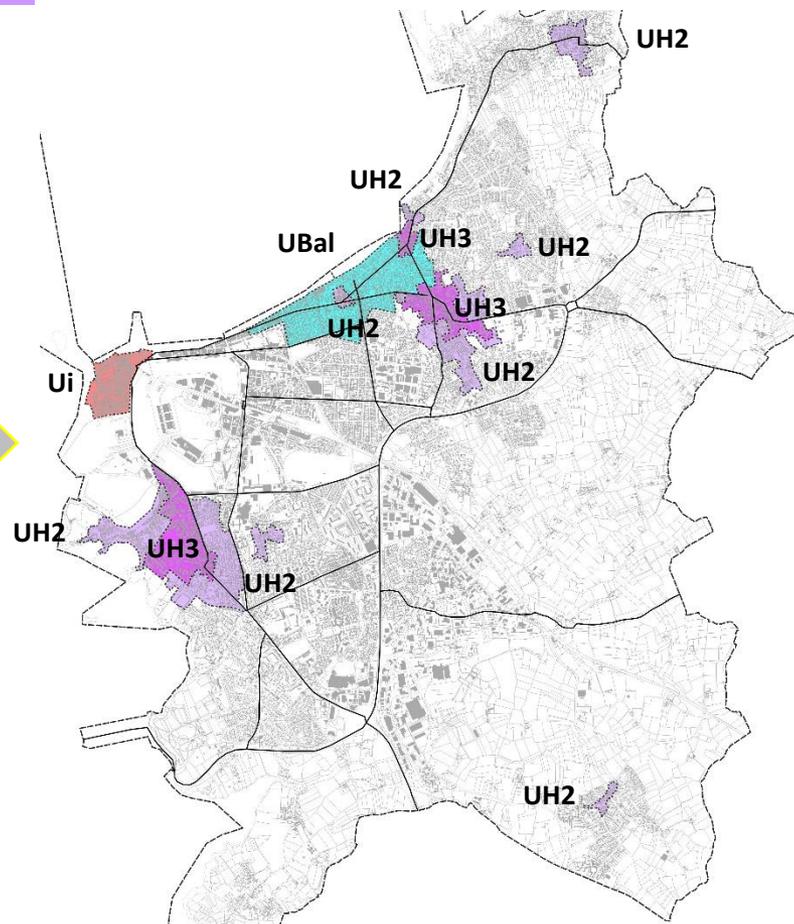
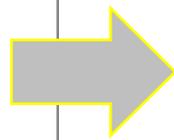
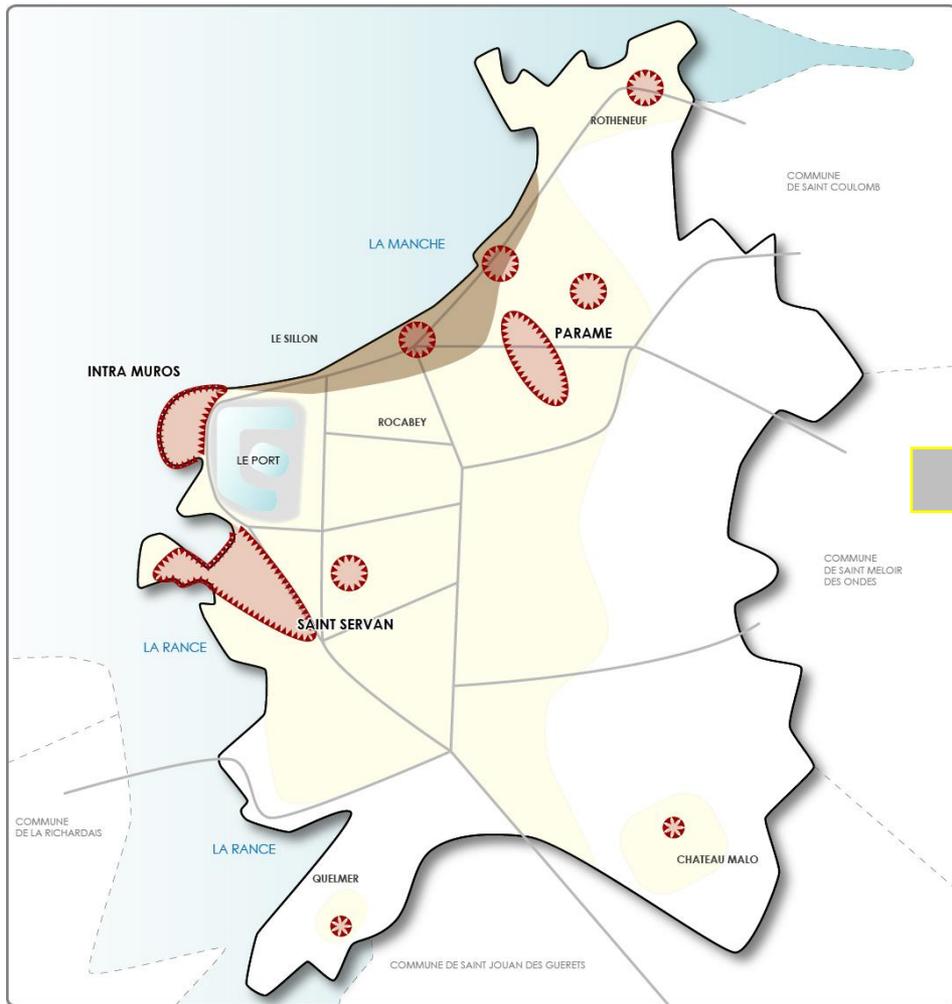
Périmètre Délimité des Abords  
et Protection au titre des abords des monuments historiques

Site Patrimonial Remarquable

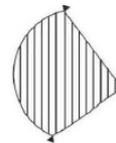
# Préserver et valoriser les **patrimoines**, socle de l'identité malouine

# Préserver le paysage urbain et architectural des centralités, villages historiques et des quartiers balnéaires

- Ui** Zone urbaine Intra-muros
- UBal** Zone urbaine du tissu **Bal**néaire
- UH3** } Zone urbaine de centralité **H**istoriques
- UH2** }



**+** Secteur de point de vue

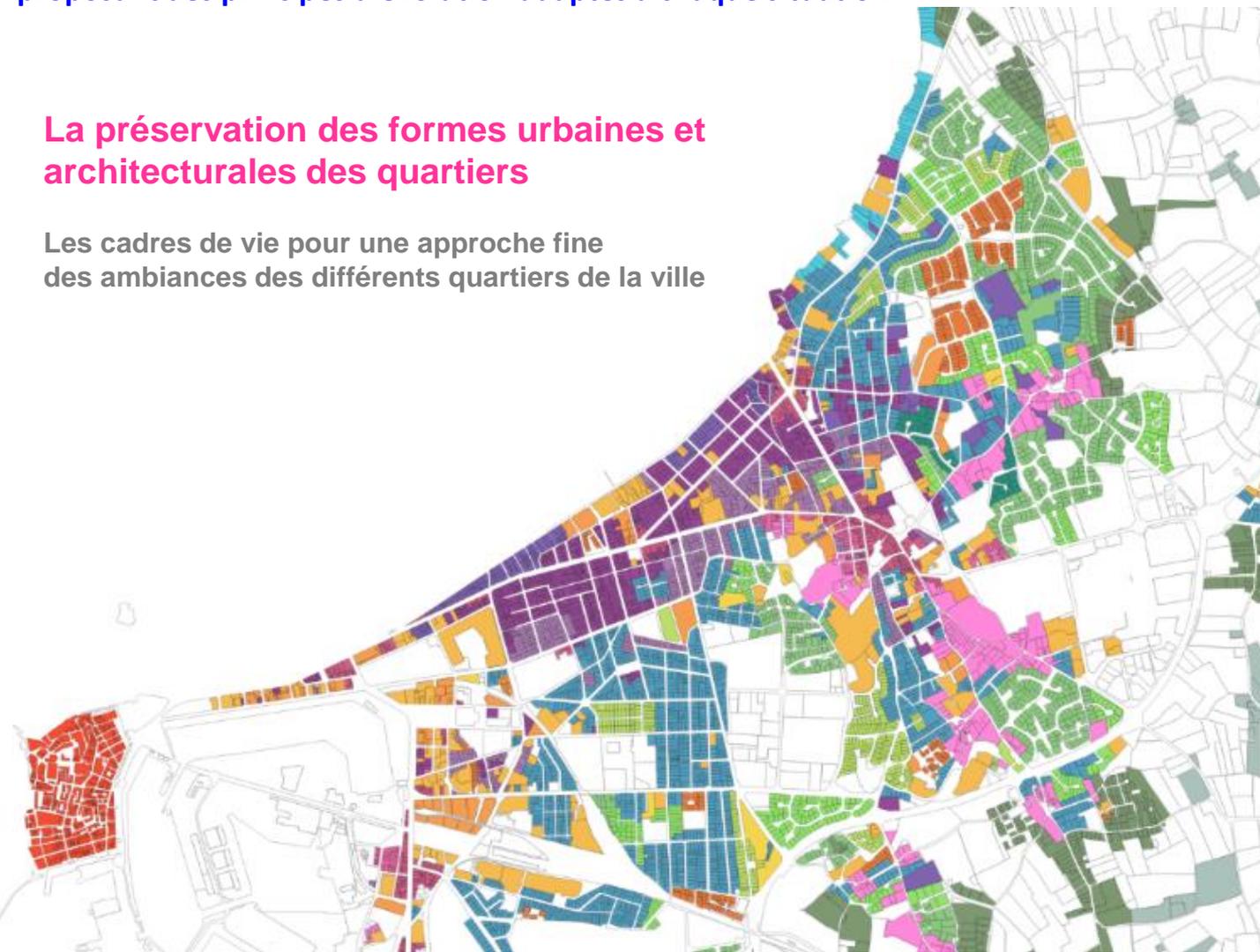


# Préserver et valoriser les **patrimoines**, socle de l'identité malouine

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

## La préservation des formes urbaines et architecturales des quartiers

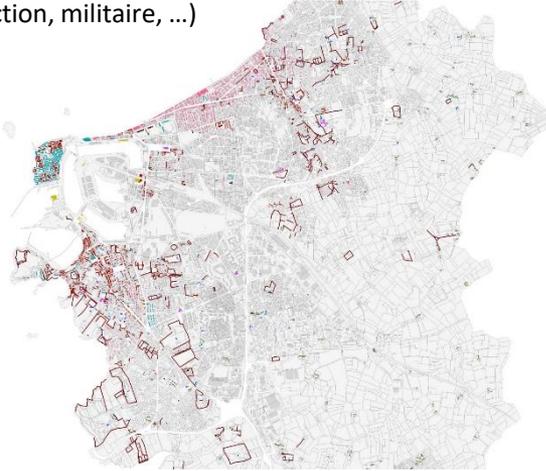
Les cadres de vie pour une approche fine des ambiances des différents quartiers de la ville



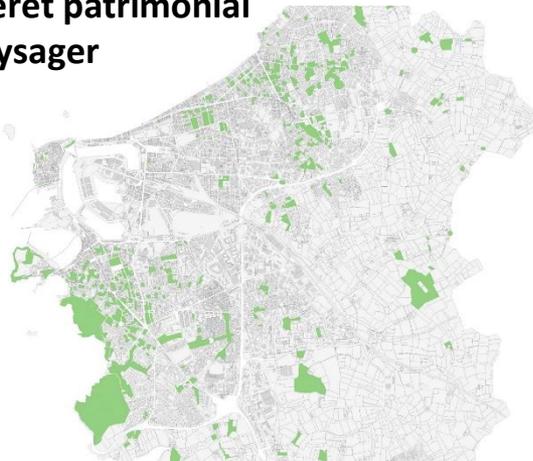
Ville intra-muros
Ville traditionnelle
Faubourgs
Esprit village
Ville moderne
Résidence
Résidence néo-traditionnelle
Maison individuelle groupée
Demeure bourgeoise
Villa cossue
Maison de ville
Pavillonnaire diffus
Lotissement
Lotissement jumelé
Lotissement arboré
Lotissement vernaculaire
Aux abords du rivage
Campagne en ville
Hameaux et poches d'habitat isolées

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

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

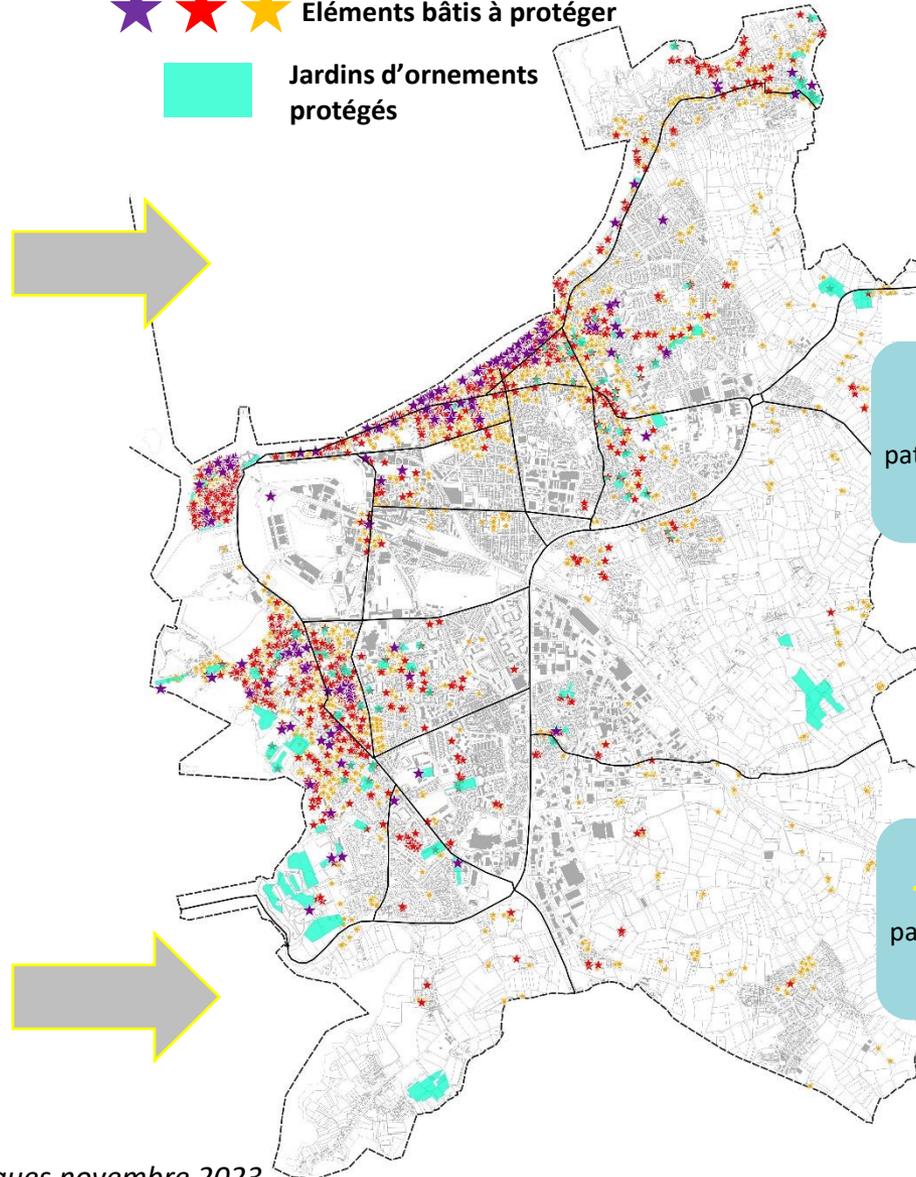


# Repérage des éléments parcs et jardins d'intérêt patrimonial et paysager



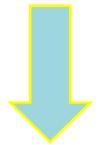
★ ★ ★ Éléments bâtis à protéger

■ Jardins d'ornements protégés



PLU en vigueur

**410** éléments patrimoniaux et paysager à préserver



Projet de PLU

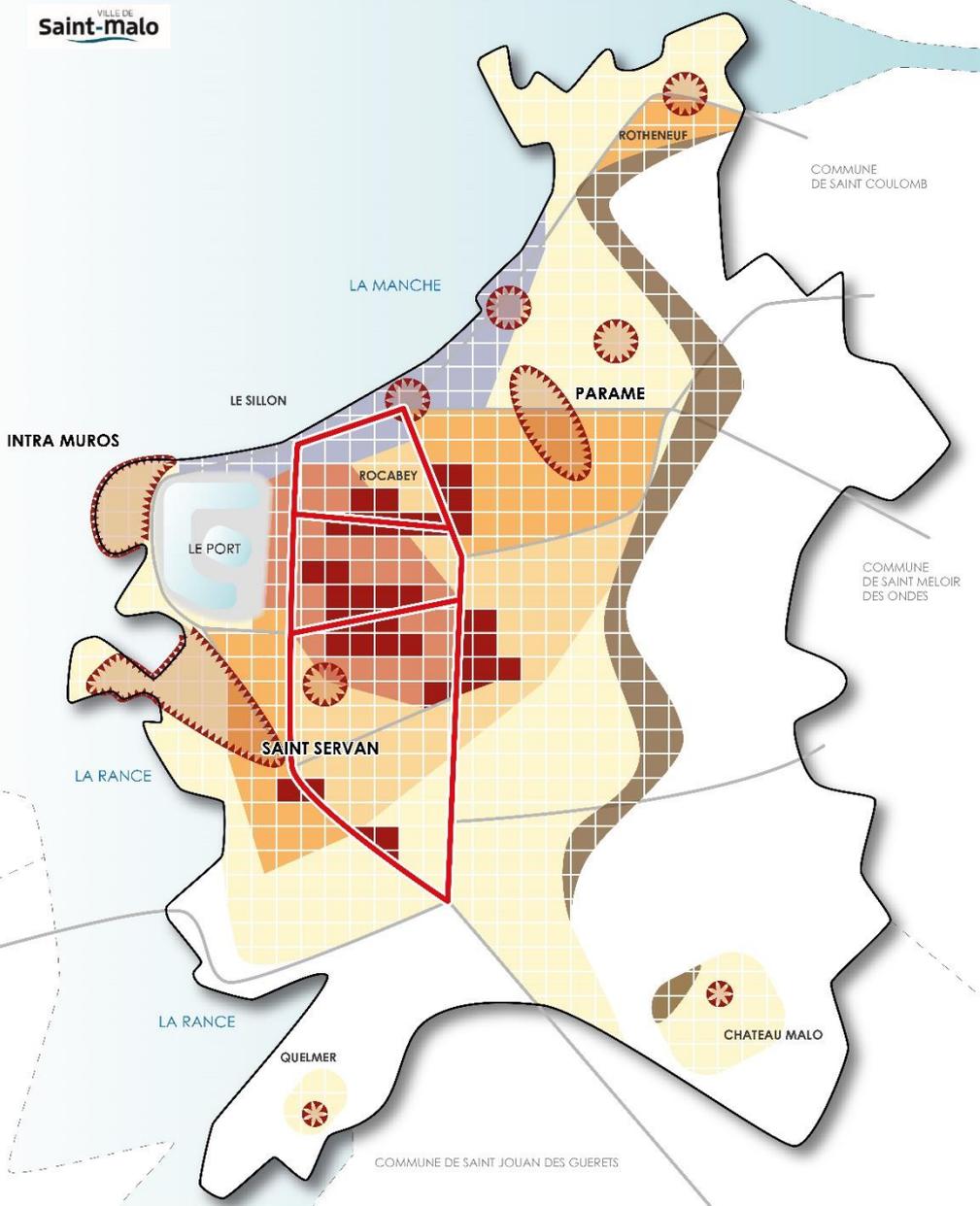
**+4 300** éléments patrimoniaux et paysager à préserver

# La traduction réglementaire des orientations du PADD



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

VILLE DE  
**Saint-malo**



DENSITE  
BATIE



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



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



Maintenir l'ambiance paysagère des tissus balnéaires



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

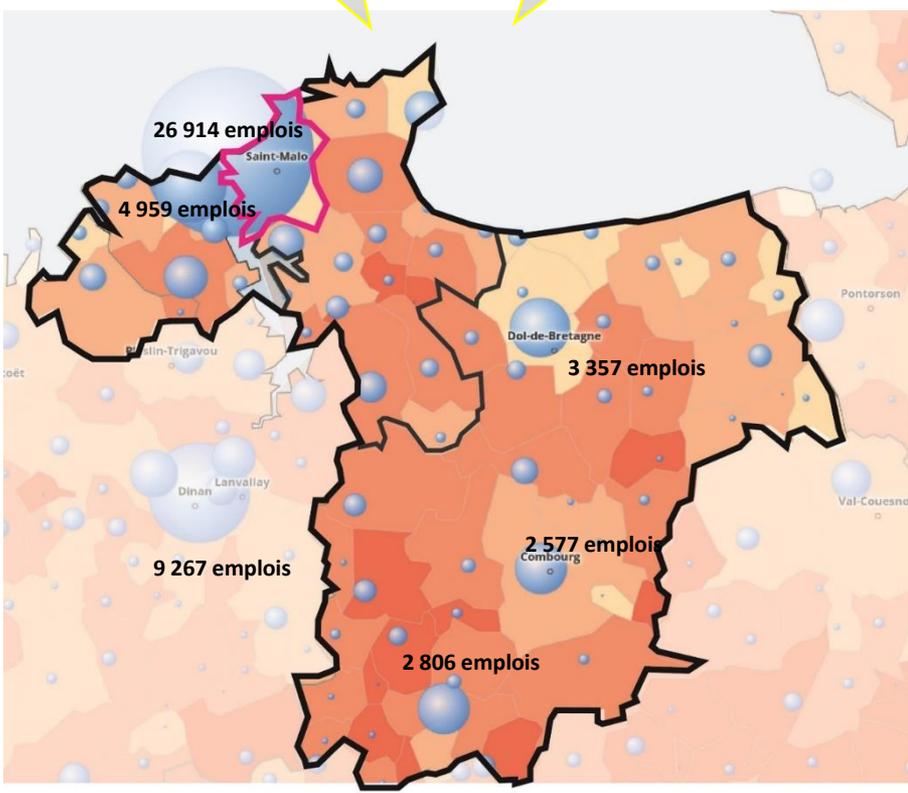
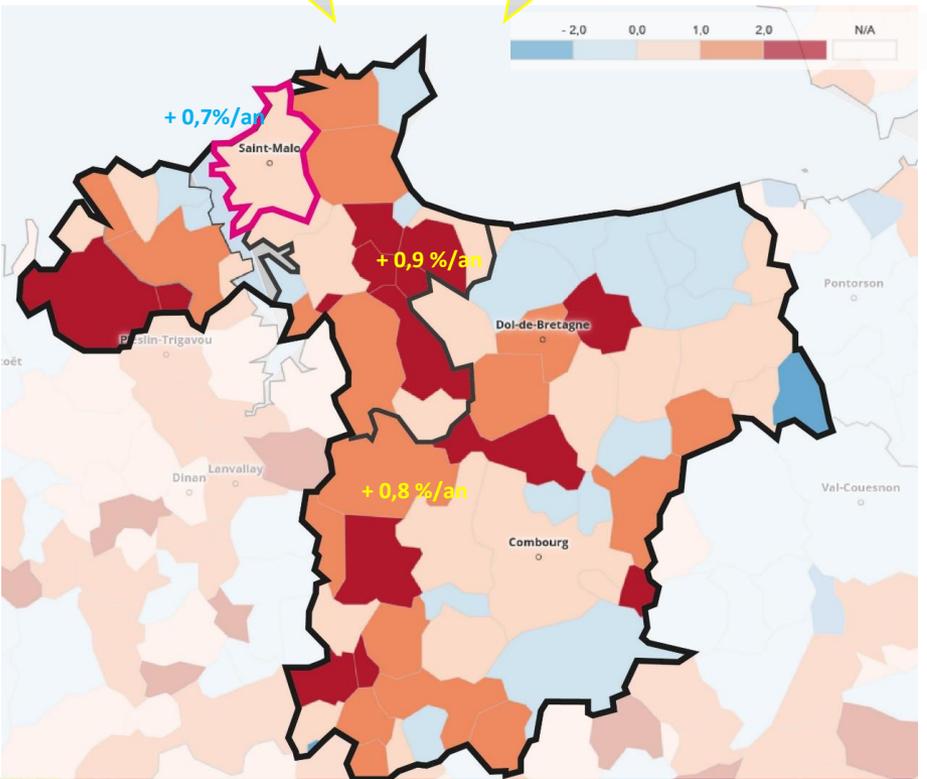
# Renforcer et **développer** l'attractivité de la ville de Saint-Malo pour les familles et les actifs

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

Une ville centre avec la moitié de la population de l'agglomération

Concentration des emplois sur la ville Saint Malo (76% des emplois de l'agglomération)

Une population active qui habite de plus en plus loin (problème de mobilité, environnementaux, sociaux, ...)

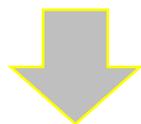


# Renforcer et **développer** l'attractivité de la ville de Saint-Malo pour les familles et les actifs

# Répondre aux orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvée en septembre 2023

## Objectif du PLH 2023-2028

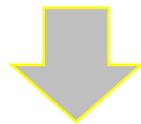
5 200 logements sur 6 ans (869 lgts/an)



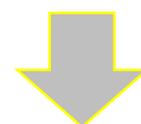
**80% de la production au sein du Pôle urbain**  
St-Malo, Cancale, St-Jouan des Guerets, St-Méloir des Ondes



**20%** sur le reste  
du territoire



**3 180 logements sur St-Malo**  
dont 3 000 logements neufs soit 500 lgts/an  
**63% de la production**



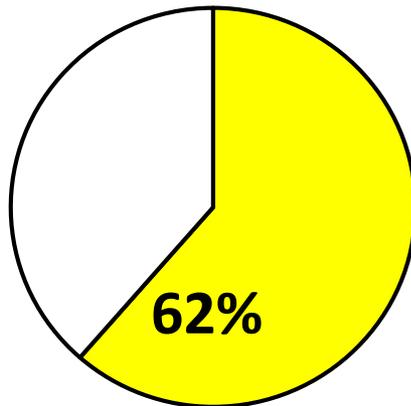
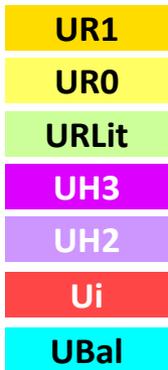
**1820 logements**  
sur le reste du territoire



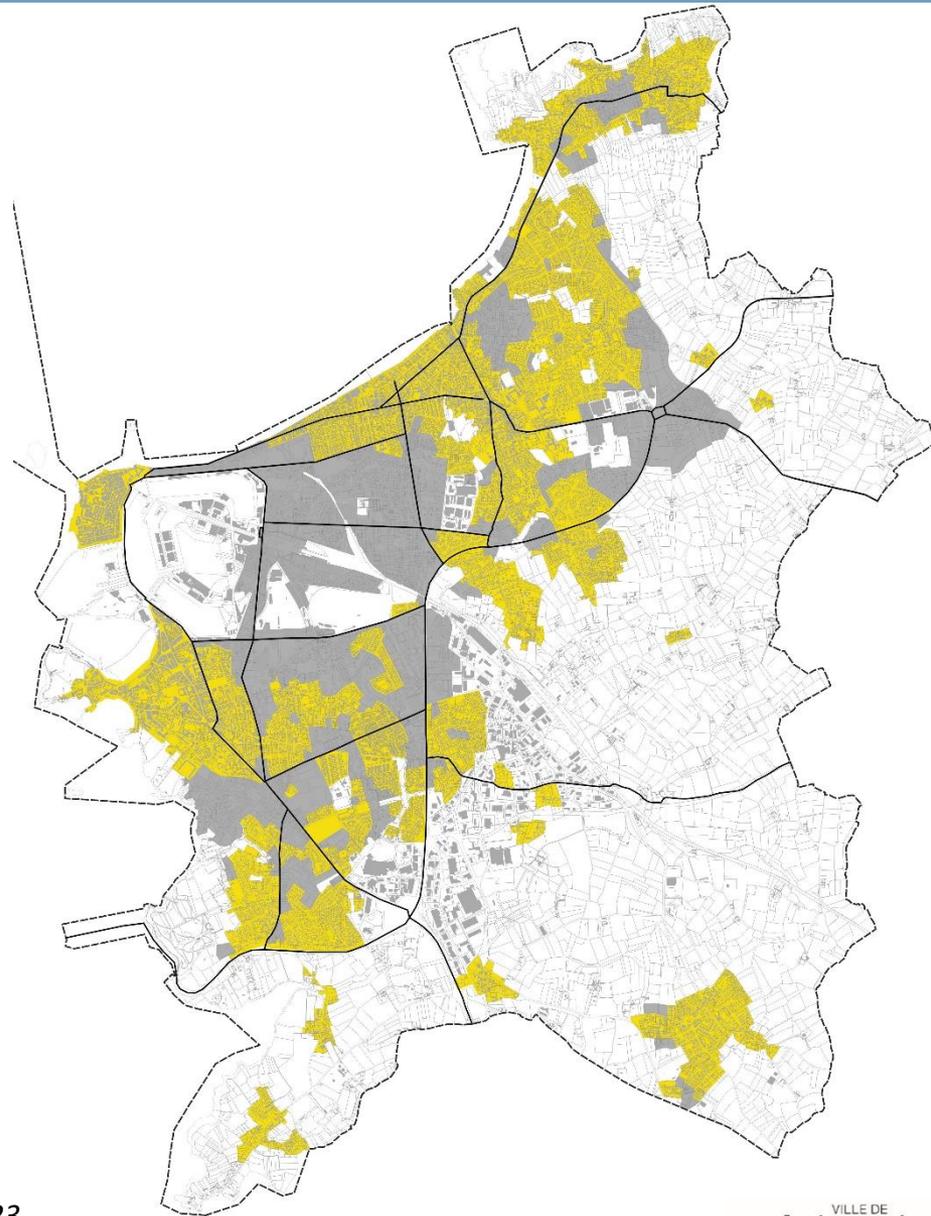
# Renforcer et **développer** l'attractivité de la ville de Saint-Malo pour les familles et les actifs

## Zones à vocation d'habitat permettant une **densification douce des tissus**

(droit à bâtir permettant une densification préservant les caractéristiques urbaines du secteur)



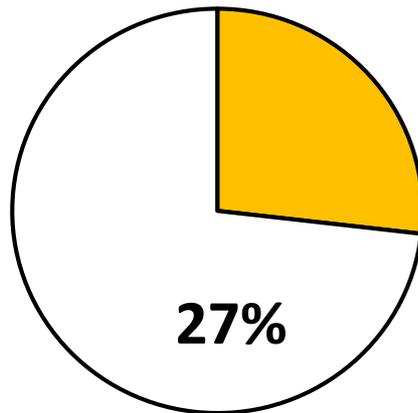
des zones dédiées à l'habitat



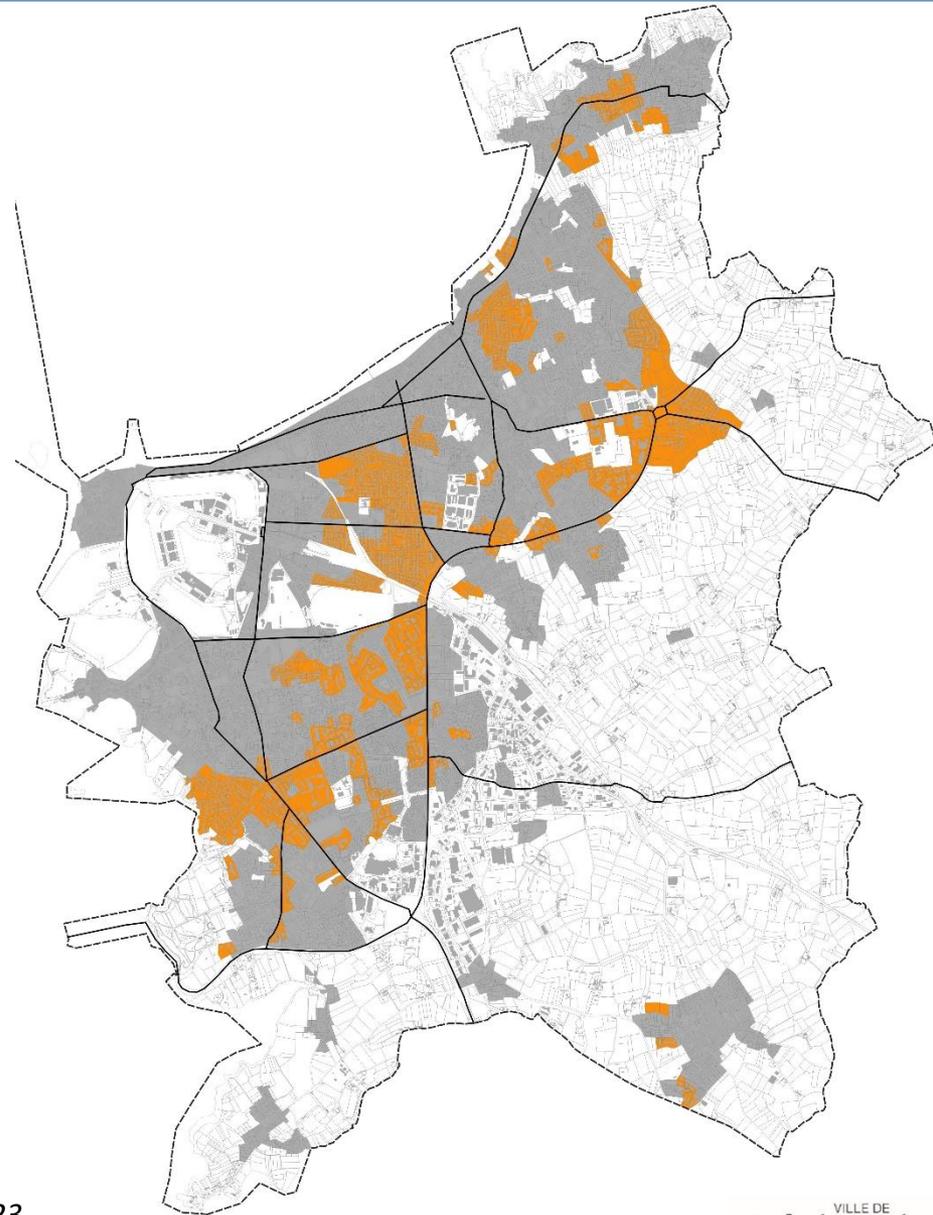
# Renforcer et **développer** l'attractivité de la ville de Saint-Malo pour les familles et les actifs

## Zones à vocation d'habitat permettant une **densification moyenne des tissus**

(droit à bâtir permettant une densification s'inscrivant dans les mêmes caractéristiques urbaines du secteur)



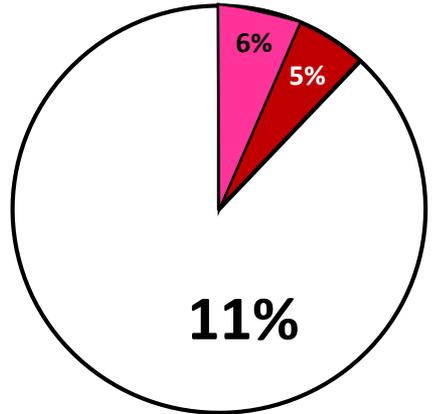
des zones dédiées à l'habitat



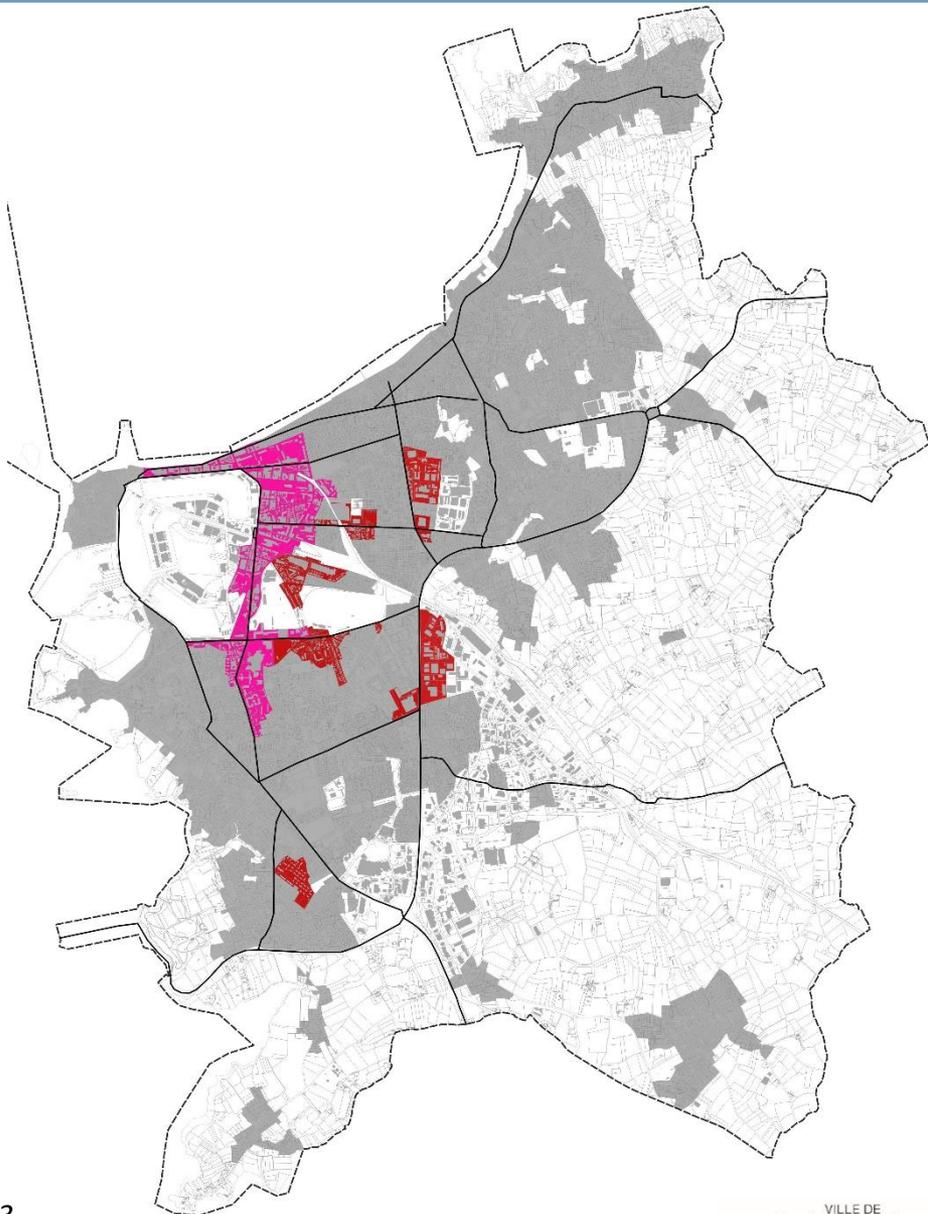
# Renforcer et **développer** l'attractivité de la ville de Saint-Malo pour les familles et les actifs

Zones à vocation d'habitat permettant une **densification forte des tissus**  
(droit à bâtir permettant de modifier le tissu urbain actuel)

- UC
- UR+
- 1AUR+



des zones dédiées à l'habitat



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

**Produire environ 500 logements par an**

Au sein de l'enveloppe urbaine

En extension  
(espaces NAF)

**50 à 70%**

**renouvellement urbain**

(densification forte)

**20 à 30%**

**évolution douce et diffuse**

(densification douce et moyenne)

**10 à 20%**

**extension urbaine**

Grandes opérations de renouvellement urbain encadré

Renouvellement au sein de périmètres d'OAP

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

## Produire environ 500 logements par an

Au sein de l'enveloppe urbaine

En extension  
(espaces NAF)

**250 à 350** lgt/an  
renouvellement urbain

**100 à 150** lgt/an  
en évolution douce  
et diffuse

**50 à 100** lgt/an  
extension urbaine

Grandes opérations  
de renouvellement  
urbain encadré

Renouvellement au  
sein de périmètres  
d'OAP

OAP en extension  
urbaine

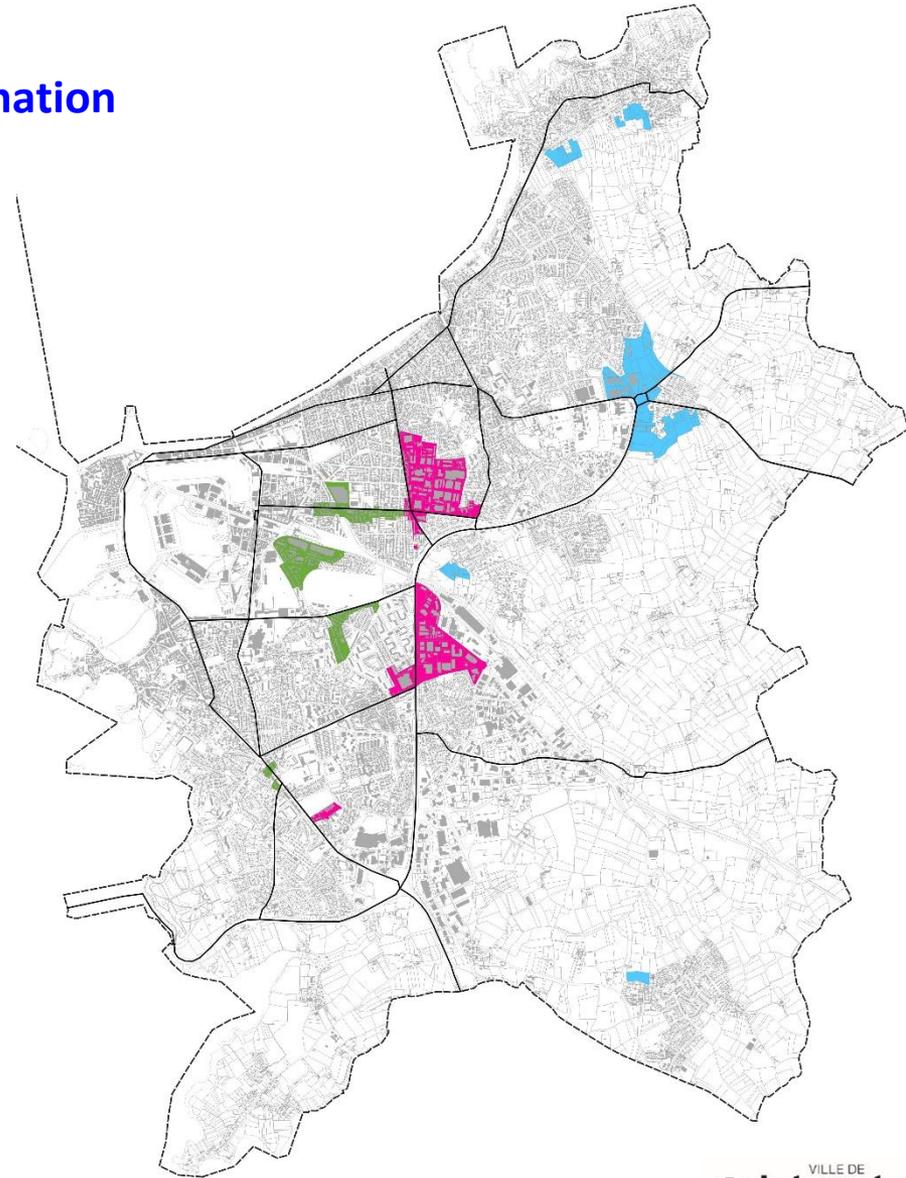
# Renforcer et **développer** l'attractivité de la ville de Saint-Malo pour les familles et les actifs

Les secteurs couverts par des périmètres d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation**

OAP sur des projets pilotés par la commune

OAP de renouvellement urbain

OAP en extension urbaine



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

## OAP de Gaulle



Porter une nouvelle opération emblématique de **renouvellement urbain par la mutation d'une partie de la zone industrielle sud.**

**Redessiner l'entrée de ville**, en y accueillant un véritable lieu de vie, un quartier mixte regroupant des activités, des commerces, des équipements, des services et des logements.

**Proposer une nouvelle offre de grands logements pour les familles et abordables à Saint Malo.**

Permettre l'intégration des modes doux sur l'avenue du Général de Gaulle, en lien avec ceux de l'OAP

Accompagner l'implantation **d'activités économiques diversifiées sur la Zone Industrielle Sud**

**Effacer la fracture urbaine** créée par l'avenue du Général de Gaulle qui sera, à terme, transformée en boulevard urbain afin d'améliorer l'accessibilité vers le quartier de la Découverte.

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

Accompagner la **requalification de l'axe** et Organiser la transformation urbaine du secteur en cours

**Préserver les cœurs d'îlots verts** et assurer une bonne intégration avec le tissu pavillonnaire environnant

Créer une **centralité de quartier** autour des nouvelles opérations

Mettre en valeur les bâtiments et jardins d'intérêt patrimonial



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

**Organiser et accompagner la transformation urbaine du secteur en cours**

**Préserver les cœurs d'îlots verts** et assurer une bonne intégration avec le tissu pavillonnaire environnant

**Conforter les polarités commerciales** existantes et permettre leur développement

Créer des articulations entre le secteur de projet et la diversité des pièces urbaines qui l'entourent

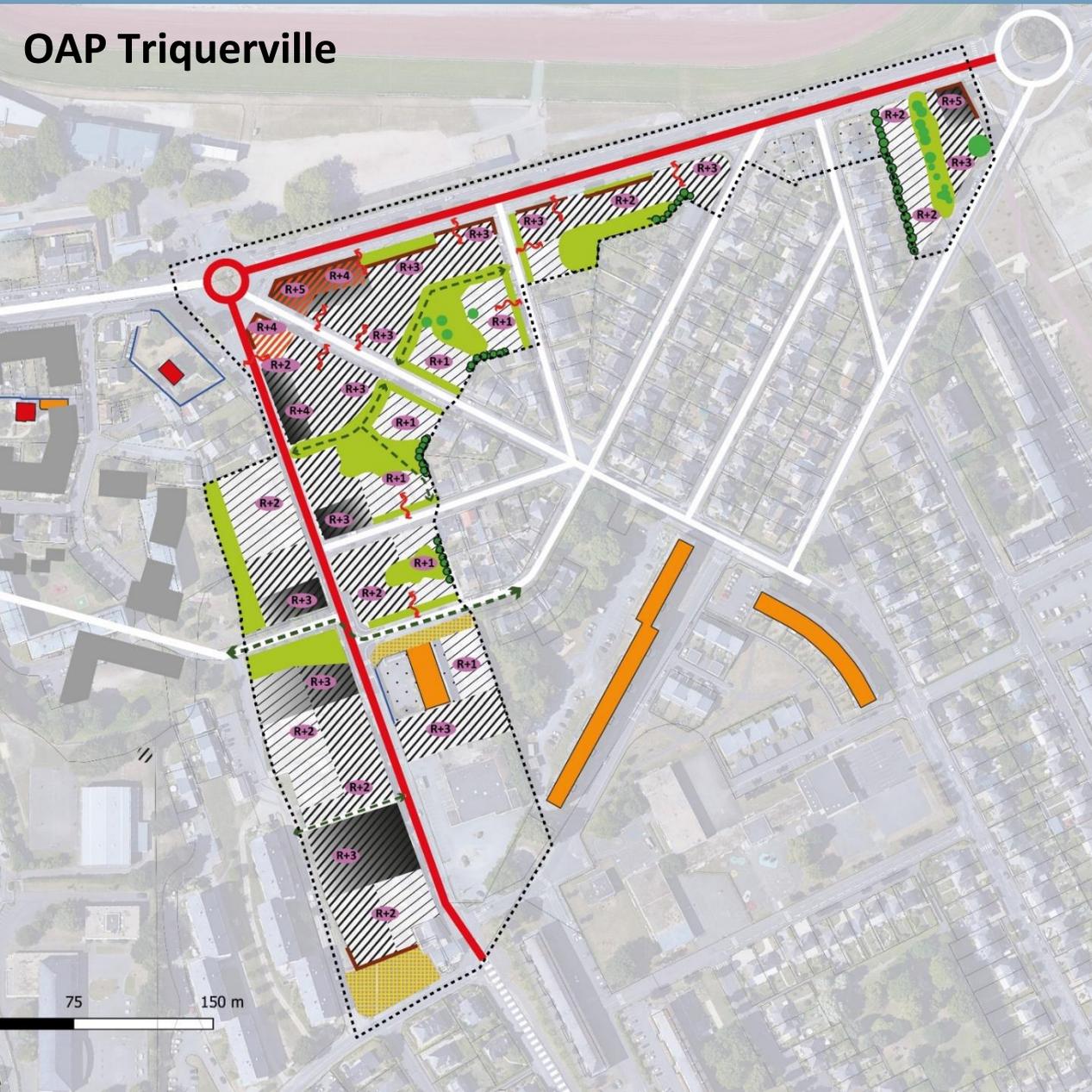
Poursuivre l'**aménagement du secteur Gare** sur son secteur sud, et aménager l'espace public pour améliorer le fonctionnement et l'animation sociale de l'axe

**Mailler et relier les espaces de nature publics**



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

## OAP Triquerville



**Organiser et accompagner la transformation urbaine du secteur en cours**

Créer des articulations entre le secteur de projet et la diversité des pièces urbaines qui l'entourent

**Intégrer le secteur Triquerville/Hippodrome dans la centralité urbaine** et aménager l'espace public pour améliorer le fonctionnement et l'animation sociale de l'axe

**Préserver les cœurs d'îlots verts** et assurer une bonne intégration avec le tissu pavillonnaire environnant

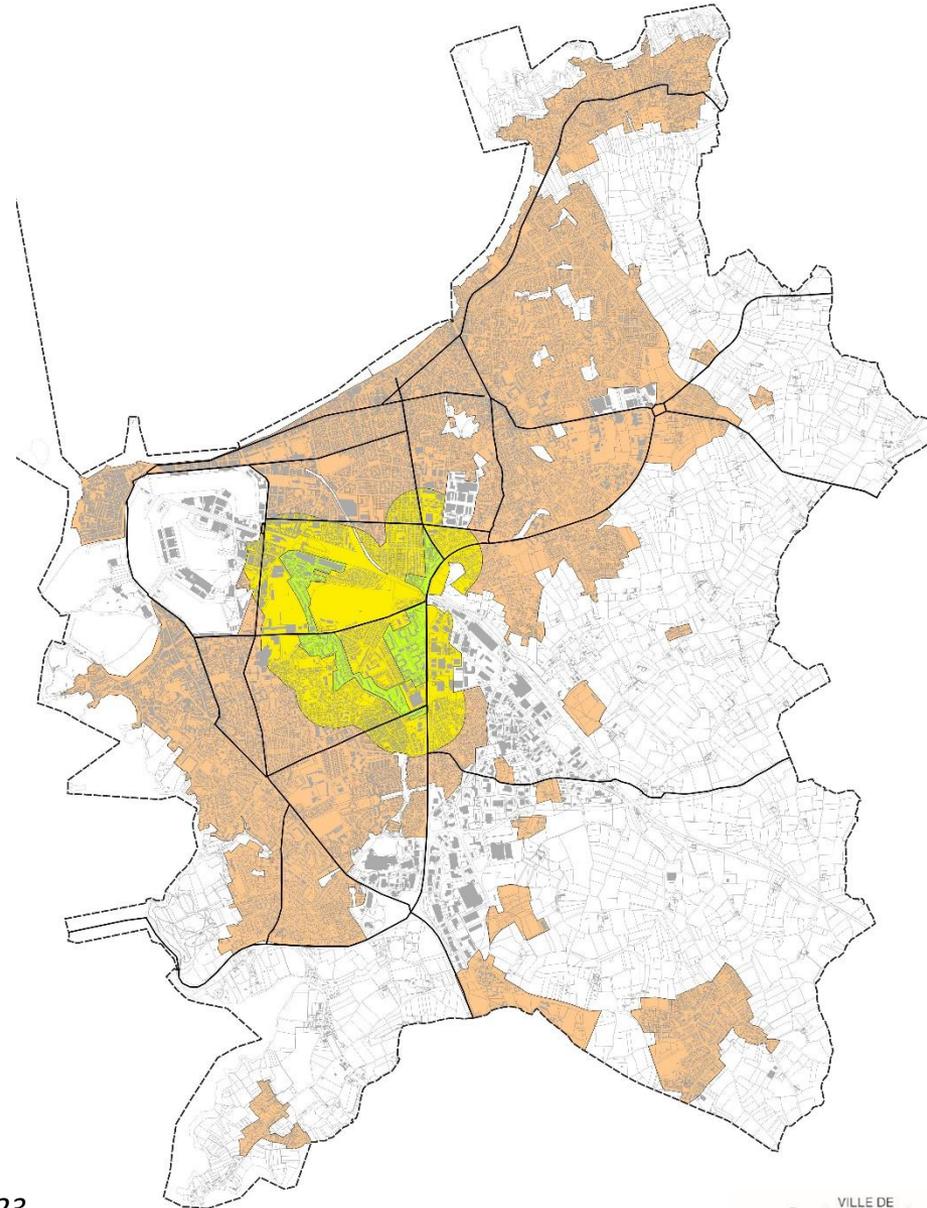
**Mailler et relier les espaces de nature publics**

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

## Les secteurs de mixité sociale

Une servitude qui couvre **l'ensemble de la commune** à l'exception des quartiers prioritaires.

Des exigences minimales de production de logements sociaux ou abordables fixées pour **toutes les opérations de 20 logements et plus**

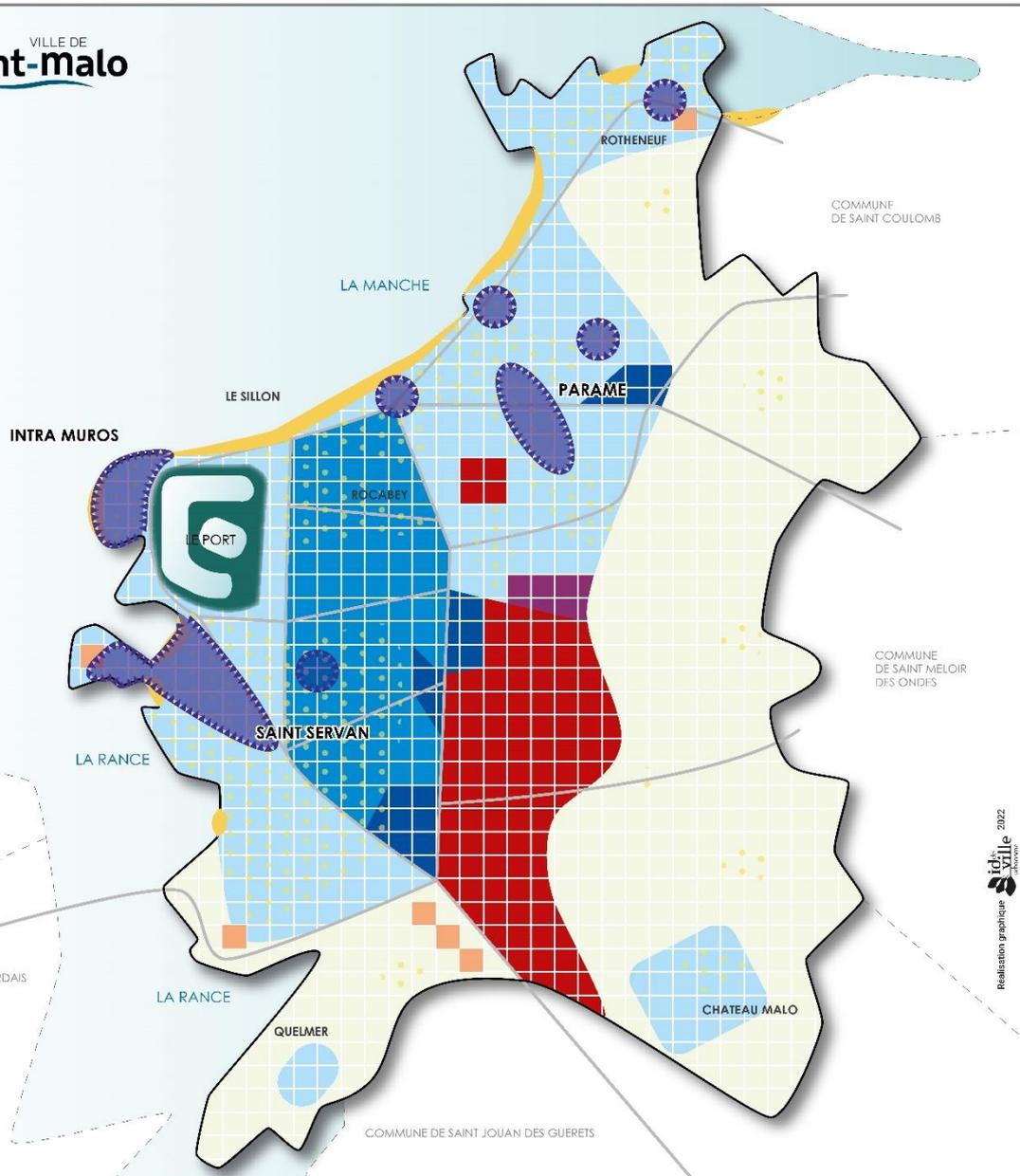


# La traduction réglementaire des orientations du PADD



# Renforcer les piliers économiques malouins et le développement local

VILLE DE  
**Saint-malo**



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



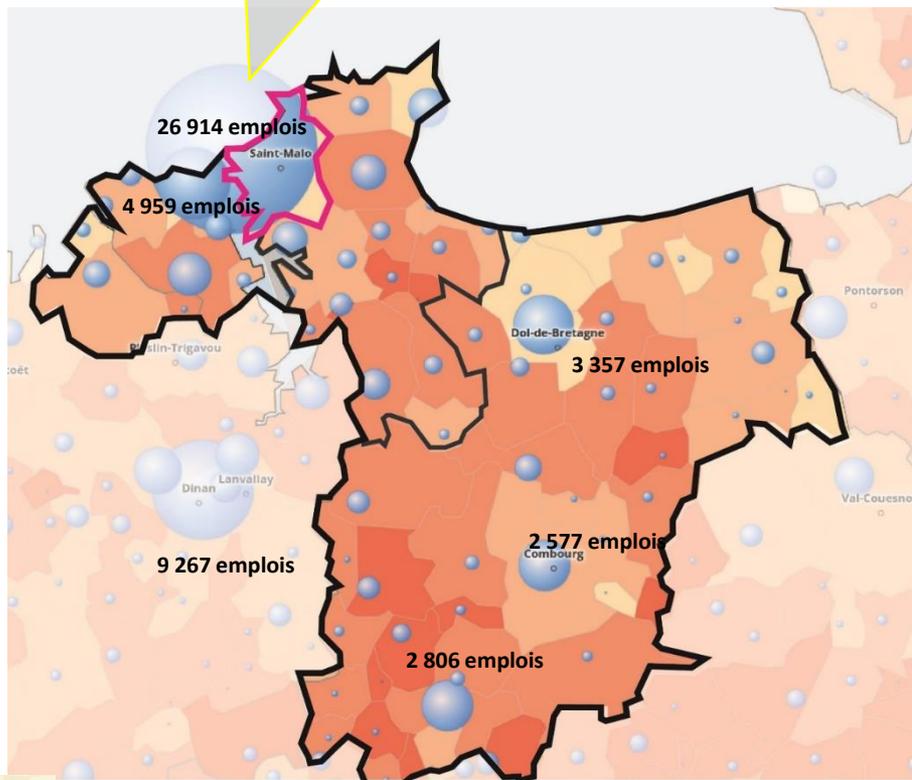
Développer le potentiel touristique de la ville par la valorisation de son patrimoine

id. ville  
2022  
Réalisation graphique

VILLE DE  
**Saint-malo**

# Renforcer les **pilliers économiques** malouins et le développement local

Concentration des emplois sur la ville Saint Malo (76% des emplois de l'agglomération)



- Act. Portuaires
- Act. Services
- Zones commerciales
- PME/Technotertiaire
- Zones Activité mixte
- RDC actifs

C.C. Le grand Mât - Croix Désilles

Belevent

Act. Portuaires

ROULLIER

Z.I. SUD

C.C. La Découverte

ZAC des Mottais La Moinerie

ZAC Maison Neuve

C.C. La Madeleine

C.C. Le Cézembre

Les 7 Pertuis

Technopole Atalante

# Renforcer les **pilliers économiques** malouins et le développement local

## 2 zones dédiées aux activités industrielles et tertiaires

ne pouvant s'implanter à proximité de l'habitat

**U*A*i**

Secteur à vocation d'Activités Industrielles

**U*A*i1**

*H max 15m*

**U*A*i2**

*H max 9m*

**1AU*A*i**

**U*A*t**

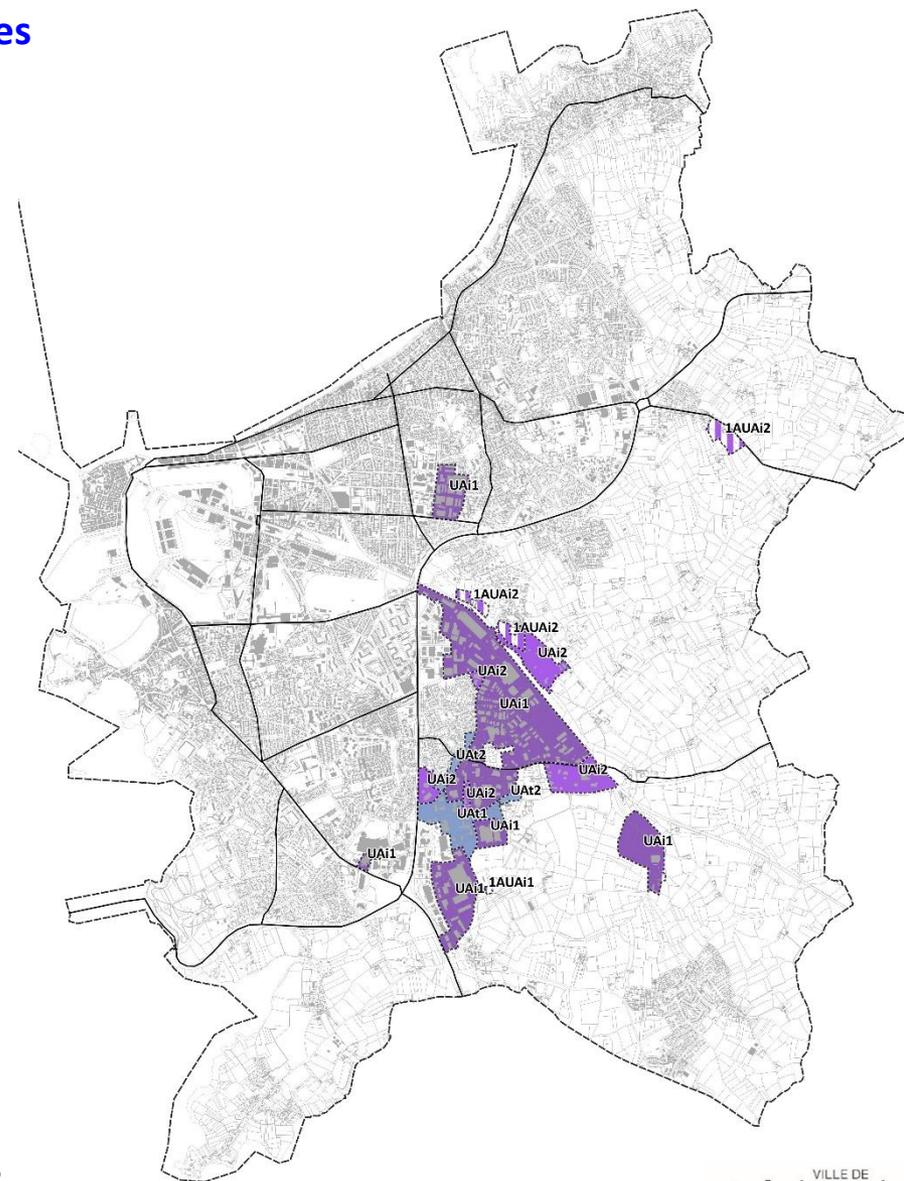
Secteur à vocation d'Activités Tertiaires

**U*A*t1**

*H max 12m*

**U*A*t2**

*H max 9m*



# Renforcer les **pilliers économiques** malouins et le développement local

## 1 zone portuaire avec plusieurs secteurs

**UAp**

Secteur à vocation d'Activités Portuaires

**UAp<sub>m</sub>**

Secteur à vocation d'Activités Portuaires de la gare Maritime

**UAp<sub>n</sub>**

Secteur à vocation d'Activités Portuaires et au Nautisme

**UAp<sub>t</sub>**

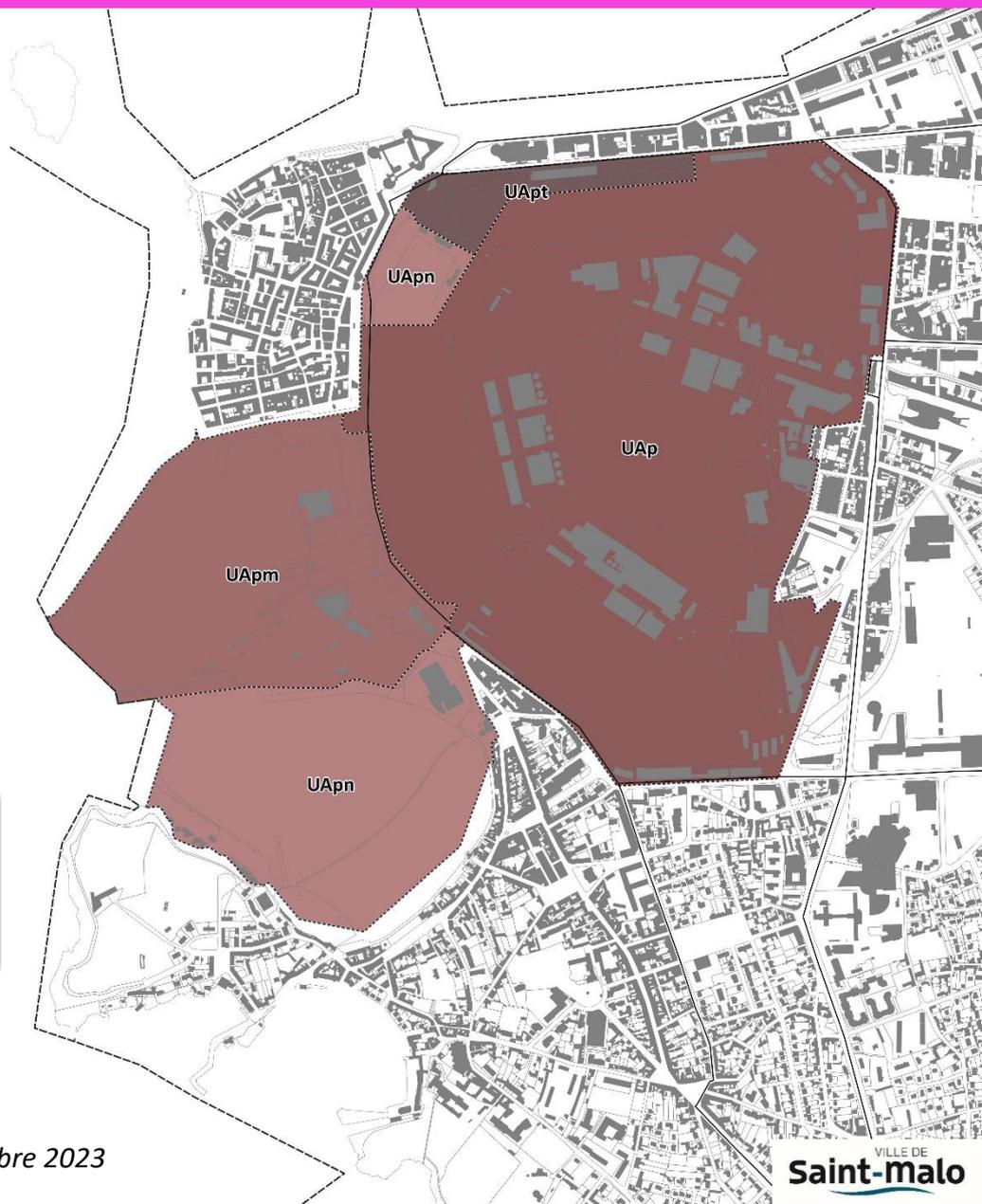
Secteur à vocation d'Activités Portuaires et de Tourisme



**OAP**

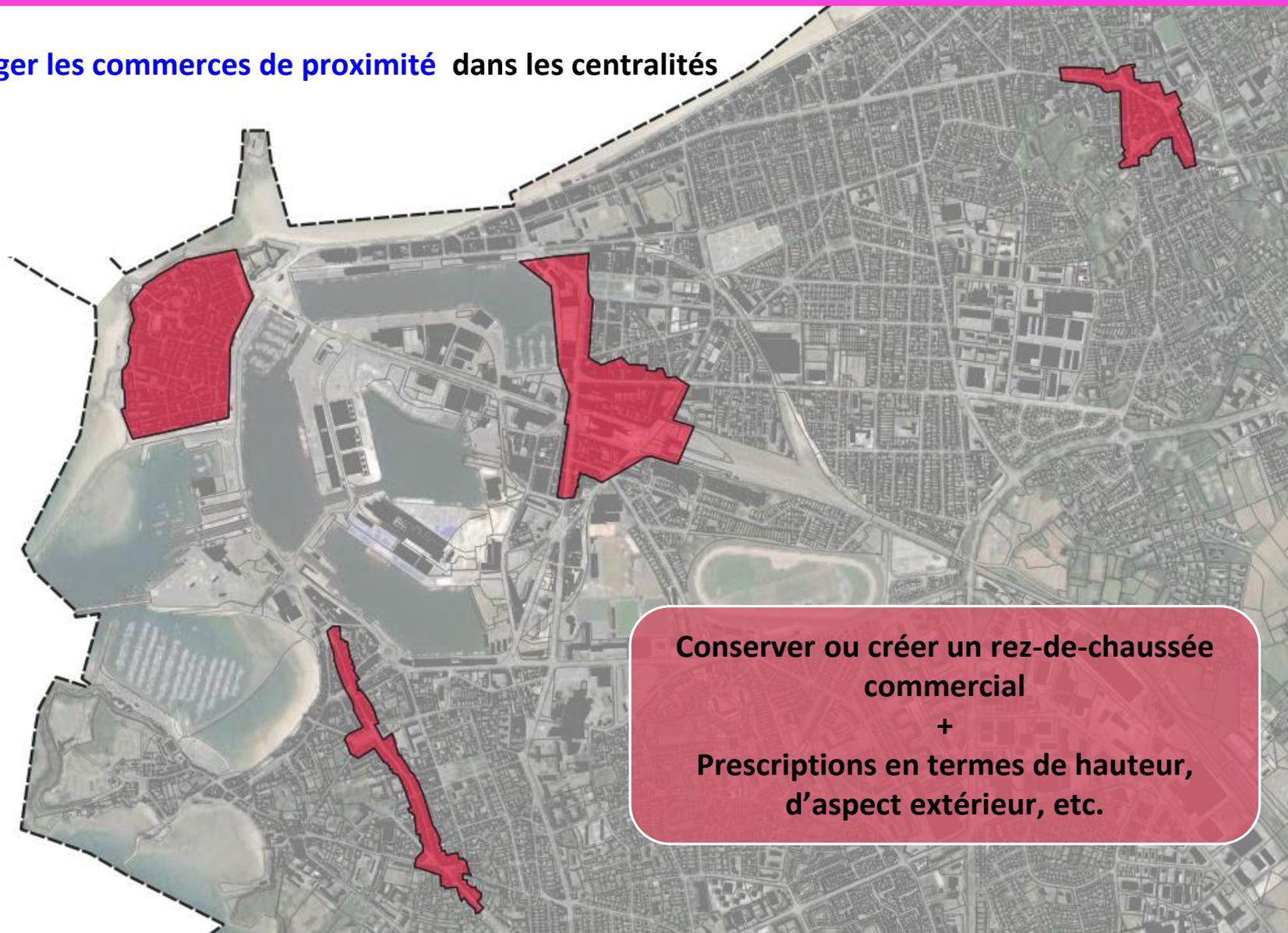
**Frange portuaire**

*En cours de définition*



# Renforcer les **pilliers économiques** malouins et le développement local

Protéger les commerces de proximité dans les centralités



**Conserver ou créer un rez-de-chaussée commercial  
+  
Prescriptions en termes de hauteur,  
d'aspect extérieur, etc.**

# Renforcer les **pilliers économiques** malouins et le développement local

## 2 zones commerciales (en périphérie)

*Madeleine & La croix Desiles*

**UAc**

Secteur à vocation d'Activités Commerciales

**UAc1**

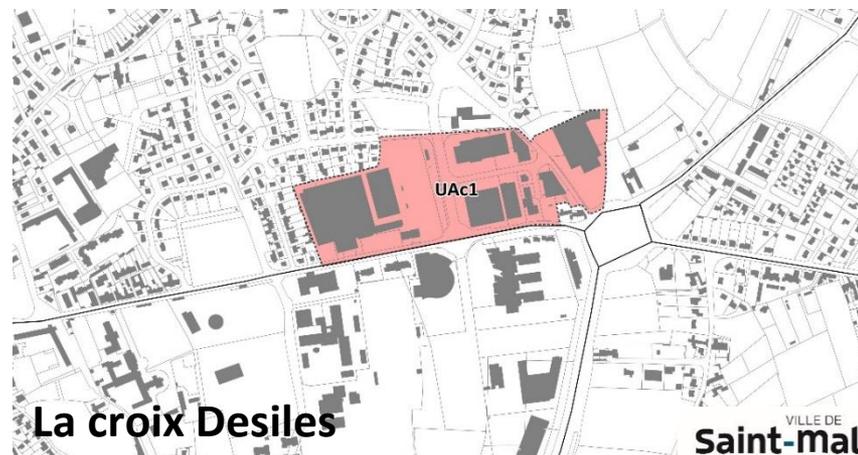
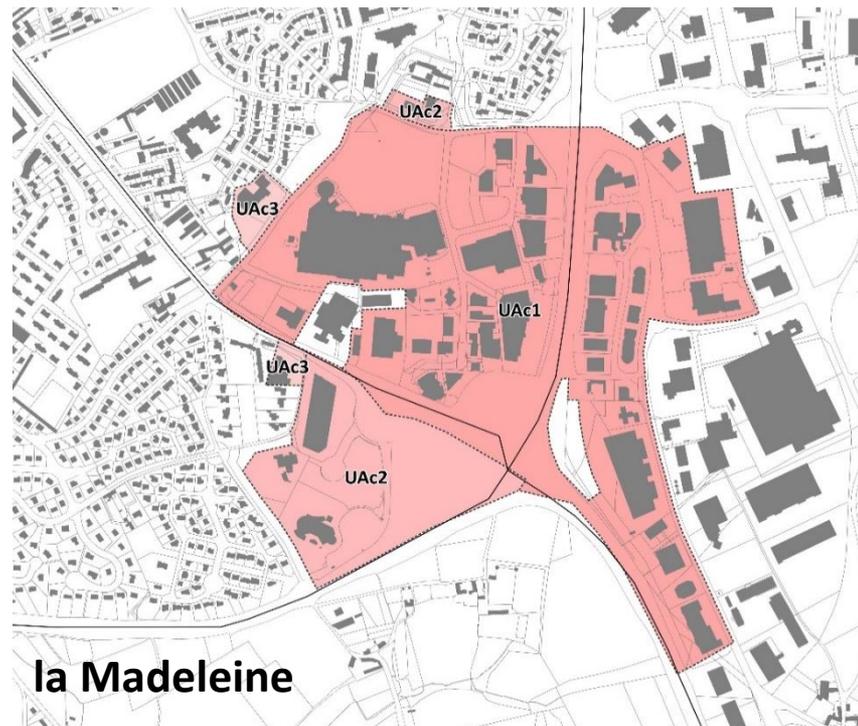
*H max 15m*

**UAc2**

*H max 11m*

**UAc3**

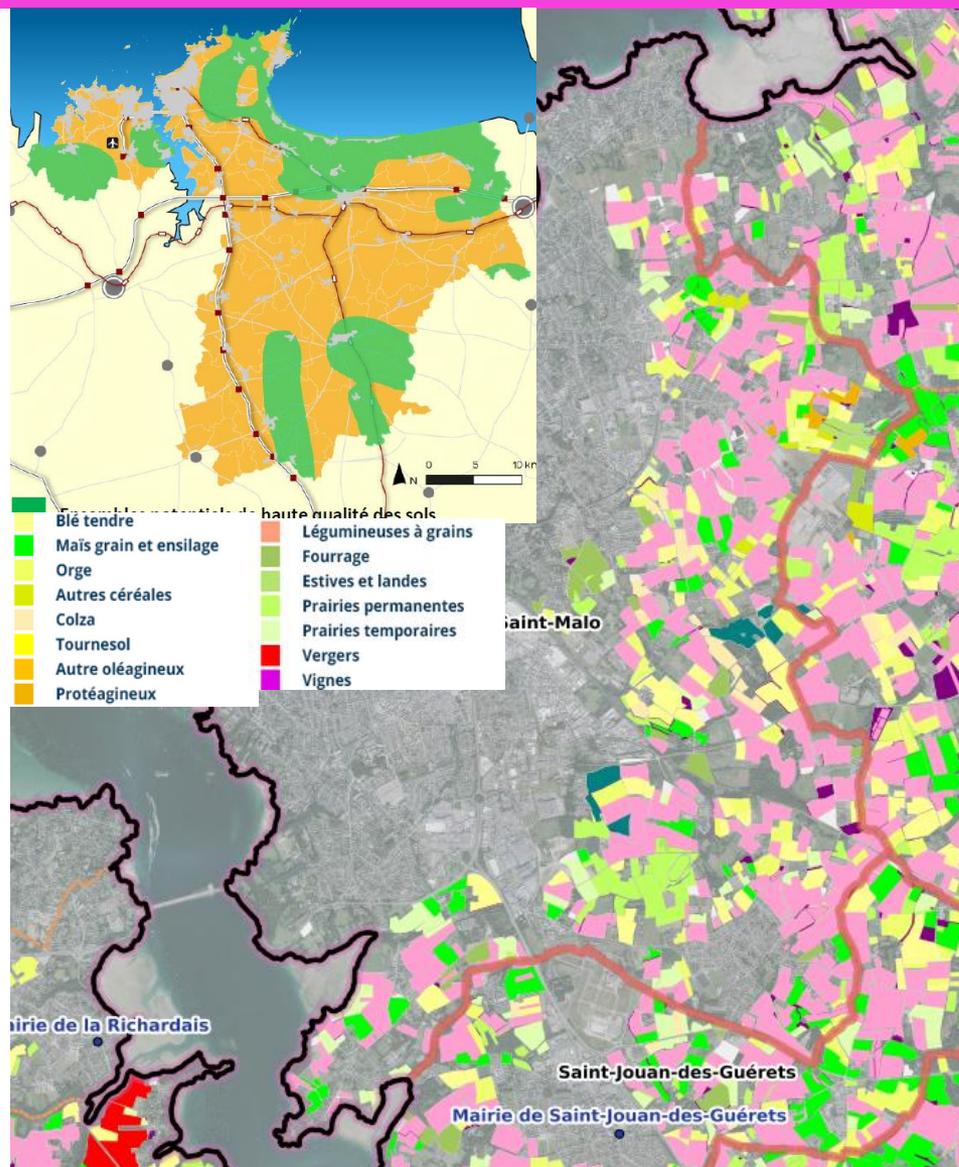
*H max 9m*



# Renforcer les **pilliers économiques** malouins et le développement local

## # 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 une l'activité légumière, l'élevage et une agriculture de type « périurbain »
- Une activité agricole qui caractérise par une population agricole située dans la moyenne d'âge du territoire et déclarant majoritairement le maintien de leurs activités, présageant une relative stabilité sur les prochaines années



# Renforcer les **pilliers économiques** malouins et le développement local

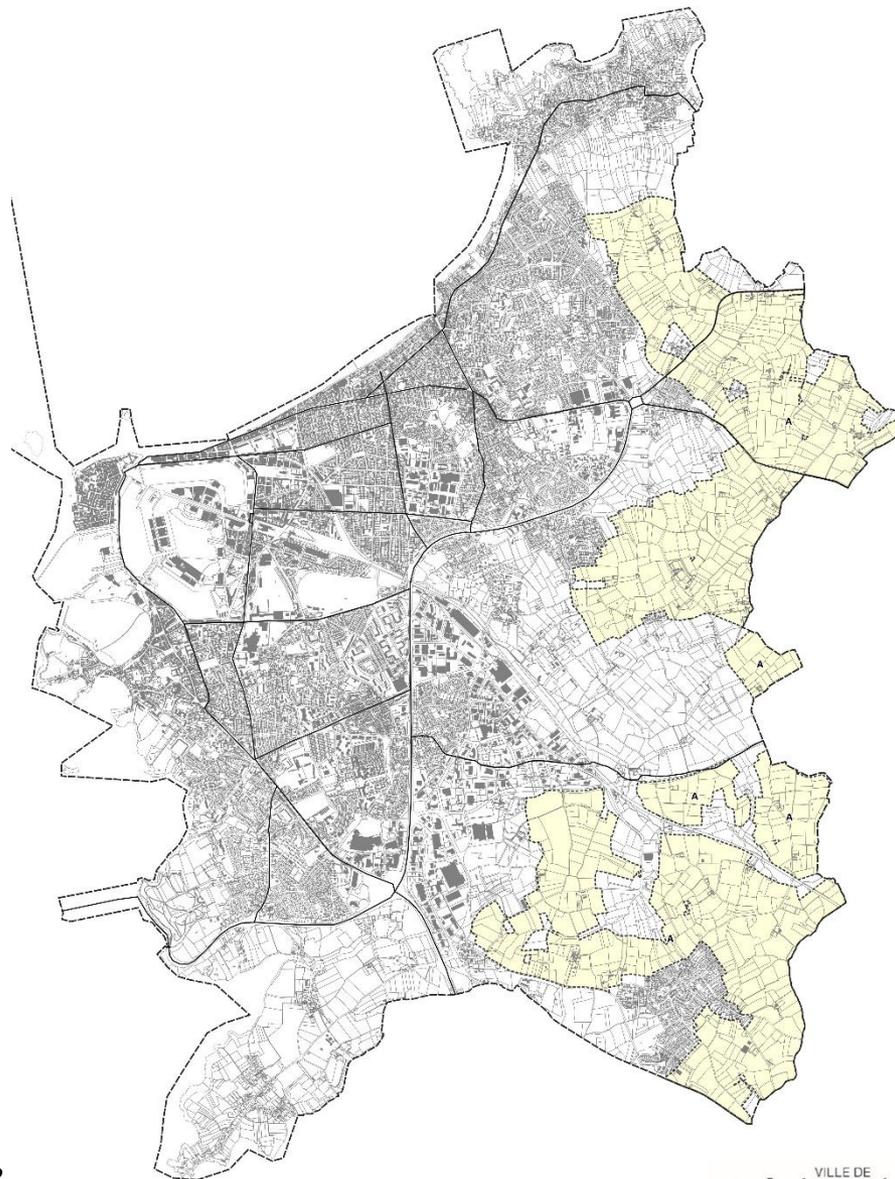
La zone Agricole (A) autorise uniquement :



**Les constructions et installations liés aux exploitations agricoles**

**Les constructions destinées à l'habitation nécessaires aux exploitations agricoles**

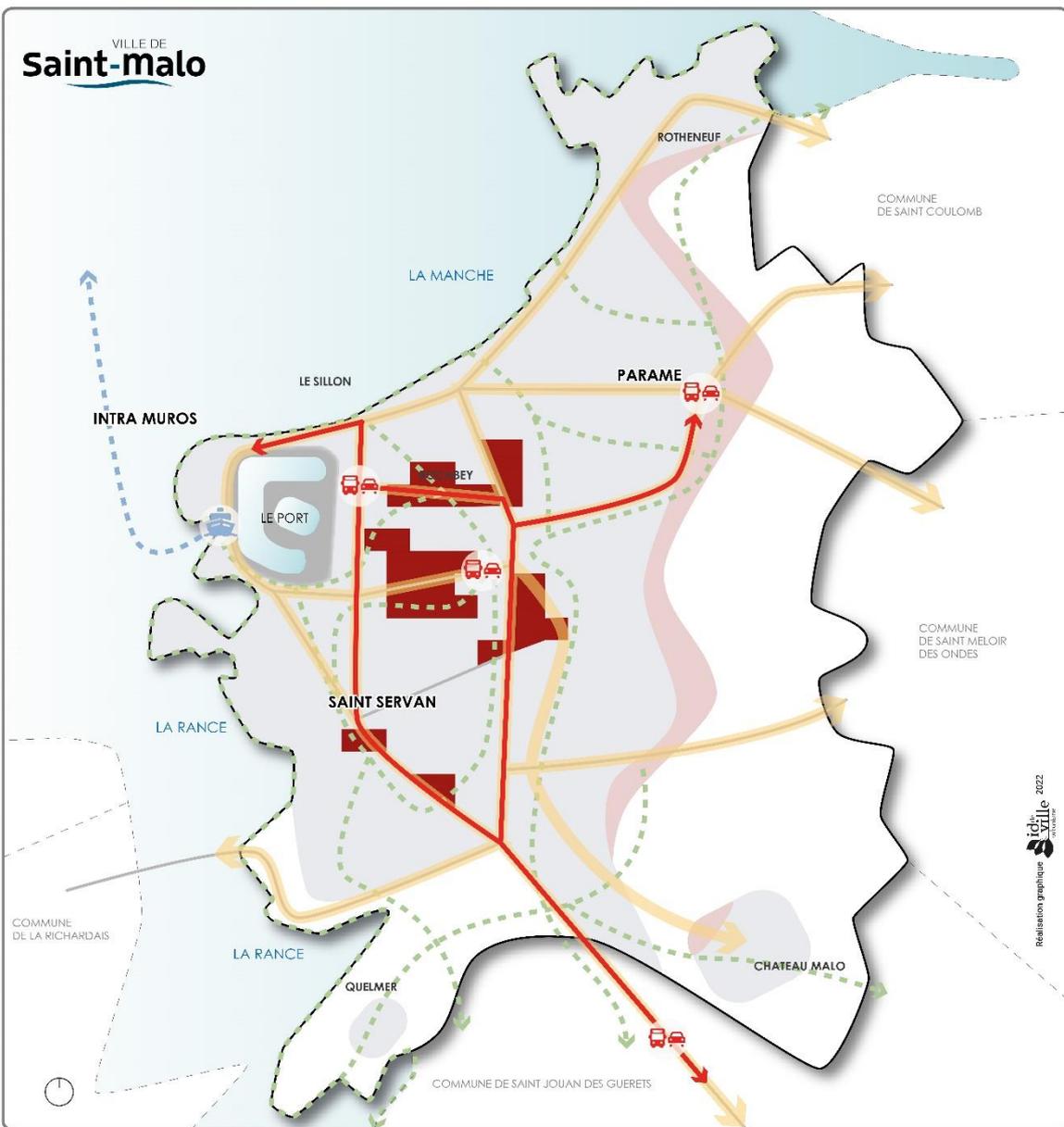
*L'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes*



# La traduction réglementaire des orientations du PADD



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



-  Développer la desserte en transport en commun du coeur 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
-  Assurer le maillage et la continuité des itinéraires piétons et cyclistes
-  Répondre aux besoins des déplacements quotidiens et de proximité sur l'ensemble des quartiers
-  Conforter les infrastructures de transport maritime

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

## Maintien et création **d'emplacements réservés**

pour la création de liaisons douces,  
l'élargissement de voies, projet de  
stationnement, création de pôles d'échanges  
multimodaux, ...

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

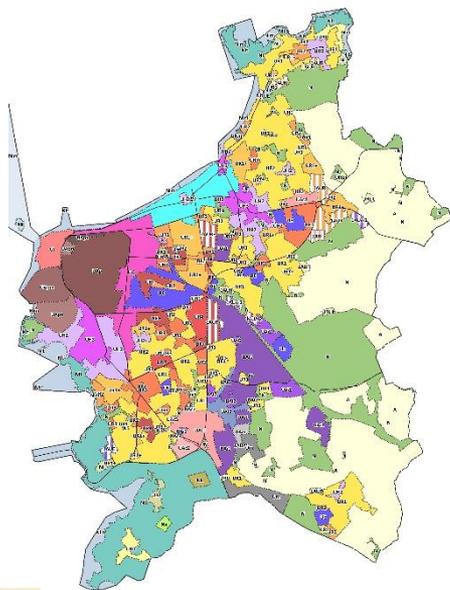
← — → *Liaisons douces à créer*



# Échanges et discussions

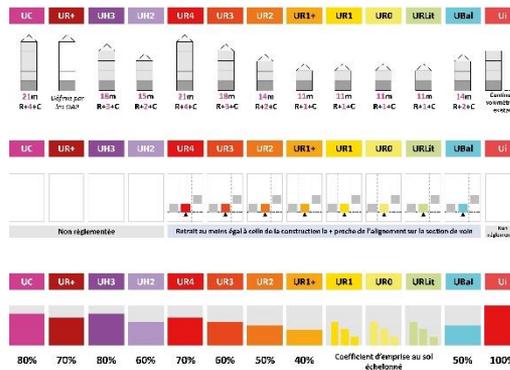
## RÈGLEMENT

Graphique



## RÈGLEMENT

Écrit

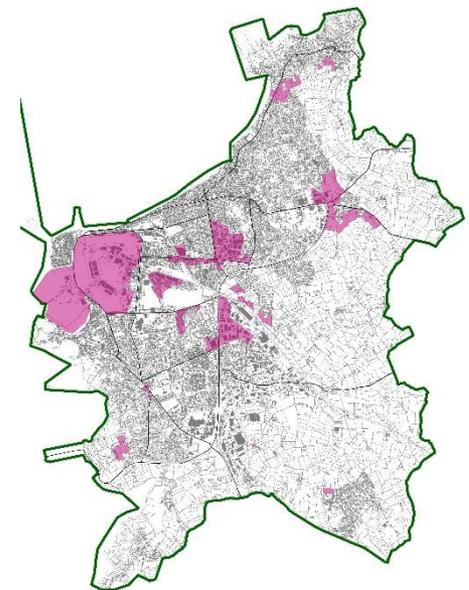


## OAP

(Orientations d'Aménagement et de Programmation)

Sectorielle

Thématique



# CONCERTATION

- ➔ Vous pouvez transmettre vos **observations par écrit** avant **le 15 janvier 2024**
- ➔ Le conseil municipal tirera le bilan de la concertation en même temps que l'arrêt du P.L.U.
- ➔ Vous pourrez éventuellement consulter le dossier arrêté et vous exprimer lors de **l'enquête publique** courant 2024

*Pour tout savoir sur les principes du PLU malouin, les différentes phases de révision et les dates à retenir, retrouvez toutes les informations sur le site de la Ville : [www.saint-malo.fr](http://www.saint-malo.fr), rubrique Révision générale du PLU.*

# Rappel de la procédure de révision du PLU



# Les pièces graphiques du règlement

## DECOUPAGE EN ZONES

### Découpage en zones et secteurs de zones

--- Limite de zone et de secteur de zone

### Zone urbaine à vocation principale d'habitat

- UC : zone Centrale
- UR+ : Zone Résidentielle avec un potentiel de renouvellement urbain
- UR4 : Zone Résidentielle où sont autorisées les constructions en R+4
- UR3 : Zone Résidentielle où sont autorisées les constructions en R+3
- UR2 : Zone Résidentielle où sont autorisées les constructions en R+2
- UR1+ : Zone Résidentielle où sont autorisées les constructions en R+1
- UR1 : Zone Résidentielle pavillonnaire où sont autorisées les constructions en R+1
- UR0 : Zone Résidentielle pavillonnaire en bords de mer où sont autorisées les constructions en R+1
- URLit : Zone Résidentielle couvrant les SUD identifiés au SCoT
- URg : Zone Résidentielle couvrant le secteur de la Goeletrie
- UH3 : Zone de centralité Historique où sont autorisée les constructions en R+3
- UH2 : Zone de centralité Historique où sont autorisée les constructions en R+2
- UI : Zone Intra-muros
- UBal : Zone des tissus Balnéaires

### Zone urbaine à vocation principale d'activités et d'équipements

- UA1 : Zone à vocation d'activités industrielles (hauteur maximale de 15m)
- UA2 : Zone à vocation d'activités industrielles (hauteur maximale de 9m)
- UA1+ : Zone à vocation d'activités industrielles et tertiaires (hauteur maximale de 12m)
- UA2+ : Zone à vocation d'activités industrielles et tertiaires (hauteur maximale de 9m)
- UAc1 : Zone à vocation d'activités commerciales (hauteur maximale de 15m)
- UAc2 : Zone à vocation d'activités commerciales (hauteur maximale de 12m)
- UAc3 : Zone à vocation d'activités commerciales (hauteur maximale de 9m)
- UAp : Zone à vocation des activités Portuaires
- UApM : Zone à vocation des activités Portuaires et de la gare Maritime
- UApn : Zone à vocation des activités Portuaires et au Nautisme
- UApt : Zone à vocation des activités Portuaires et Touristiques
- UAer : Zone à vocation d'activités de production d'énergies renouvelables
- UE : Zone à vocation d'Equipements
- Um : Zone à plan Masse

### Zone A Urbaniser

- 1AUR+ : Zone à vocation résidentielle avec un potentiel de renouvellement urbain
- 1AUR : Zone à vocation résidentielle
- 1AUAI1 : Zone à vocation d'activités Industrielles (hauteur maximale de 15m)
- 1AUAI2 : Zone à vocation d'activités industrielles (hauteur maximale de 9m)
- 1AUE : Zone à vocation d'équipements
- 2AU : Zone à urbaniser à Long Terme

### Zone Agricole

- A : Zone Agricole

### Zone Naturelle

- N : Zone Naturelle
- Nlt : Zone Naturelle pour la protection des sites remarquables du littoral (terrestre)
- Nlm : Zone Naturelle pour la protection des sites remarquables du littoral (maritime)
- Nk : Zone destinée à l'accueil de campings
- Ni : Zone destinée aux loisirs en plein air
- Ns : Zone destinée à l'accueil de structures socio-éducatifs et médicales

## DISPOSITIONS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR

### Éléments de patrimoine bâtis à protéger

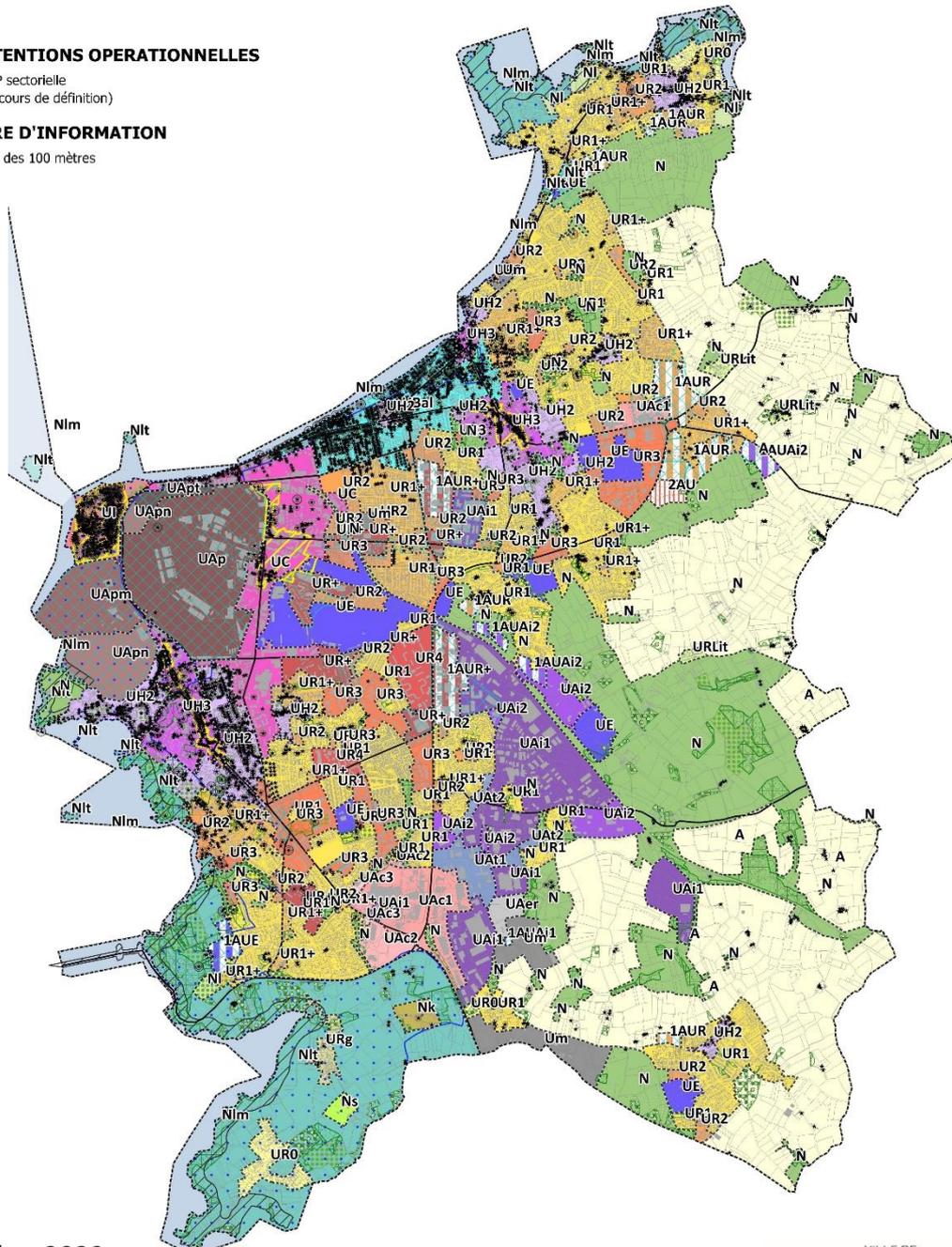
- ⊙ Élément bâti expéditionnel
- \* Élément bâti remarquable
- Élément bâti d'intérêt
- Haies ou alignements d'arbres à protéger ou à créer
- ▨ Espace Boisé Classé
- ▨ Espaces verts à protéger
- ▨ Parcs et jardins d'ornements privés à préserver
- > Cônes de vue à préserver (en cours de définition)
- Limite Haute des Espaces Proches du Rivage
- ▨ Secteur et linéaire destiné à la diversité commerciale

## DISPOSITIONS ET INTENTIONS OPERATIONNELLES

- ▨ Secteur couvert par une OAP sectorielle
- ▨ Emplacements réservés (en cours de définition)

## DISPOSITIONS A TITRE D'INFORMATION

- ▨ Secteur inclus dans la bande des 100 mètres



# Les pièces graphiques du règlement

## DECOUPAGE EN ZONES

### Découpage en zones et secteurs de zones

--- Limite de zone et de secteur de zone

### Zone urbaine à vocation principale d'habitat

- UC : zone Centrale
- UR+ : Zone Résidentielle avec un potentiel de renouvellement urbain
- UR4 : Zone Résidentielle où sont autorisées les constructions en R+4
- UR3 : Zone Résidentielle où sont autorisées les constructions en R+3
- UR2 : Zone Résidentielle où sont autorisées les constructions en R+2
- UR1+ : Zone Résidentielle où sont autorisées les constructions en R+1
- UR1 : Zone Résidentielle pavillonnaire où sont autorisées les constructions en R+1
- UR0 : Zone Résidentielle pavillonnaire en bords de mer où sont autorisées les constructions en R+1
- URLit : Zone Résidentielle couvrant les SUD identifiés au SCoT
- URg : Zone Résidentielle couvrant le secteur de la Goeletrie
- UH3 : Zone de centralité Historique où sont autorisée les constructions en R+3
- UH2 : Zone de centralité Historique où sont autorisée les constructions en R+2
- UI : Zone Intra-muros
- UBal : Zone des tissus Balnéaires

### Zone urbaine à vocation principale d'activités et d'équipements

- UA1 : Zone à vocation d'activités industrielles (hauteur maximale de 15m)
- UA2 : Zone à vocation d'activités industrielles (hauteur maximale de 9m)
- UA1 : Zone à vocation d'activités industrielles et tertiaires (hauteur maximale de 12m)
- UA2 : Zone à vocation d'activités industrielles et tertiaires (hauteur maximale de 9m)
- UA1 : Zone à vocation d'activités commerciales (hauteur maximale de 15m)
- UA2 : Zone à vocation d'activités commerciales (hauteur maximale de 12m)
- UA3 : Zone à vocation d'activités commerciales (hauteur maximale de 9m)
- UAp : Zone à vocation des activités Portuaires
- UApM : Zone à vocation des activités Portuaires et de la gare Maritime
- UApn : Zone à vocation des activités Portuaires et au Nautisme
- UApT : Zone à vocation des activités Portuaires et Touristiques
- UAer : Zone à vocation d'activités de production d'énergies renouvelables
- UE : Zone à vocation d'Equipements
- Um : Zone à plan Masse

### Zone A Urbaniser

- 1AUR+ : Zone à vocation résidentielle avec un potentiel de renouvellement urbain
- 1AUR : Zone à vocation résidentielle
- 1AUA1 : Zone à vocation d'activités industrielles (hauteur maximale de 15m)
- 1AUA2 : Zone à vocation d'activités industrielles (hauteur maximale de 9m)
- 1AUE : Zone à vocation d'équipements
- 2AU : Zone à urbaniser à Long Terme

### Zone Agricole

- A : Zone Agricole

### Zone Naturelle

- N : Zone Naturelle
- Nlt : Zone Naturelle pour la protection des sites remarquables du littoral (terrestre)
- Nlm : Zone Naturelle pour la protection des sites remarquables du littoral (maritime)
- Nk : Zone destinée à l'accueil de campings
- Ni : Zone destinée aux loisirs en plein air
- Ns : Zone destinée à l'accueil de structures socio-éducatifs et médicales

## DISPOSITIONS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR

### Éléments de patrimoine bâtis à protéger

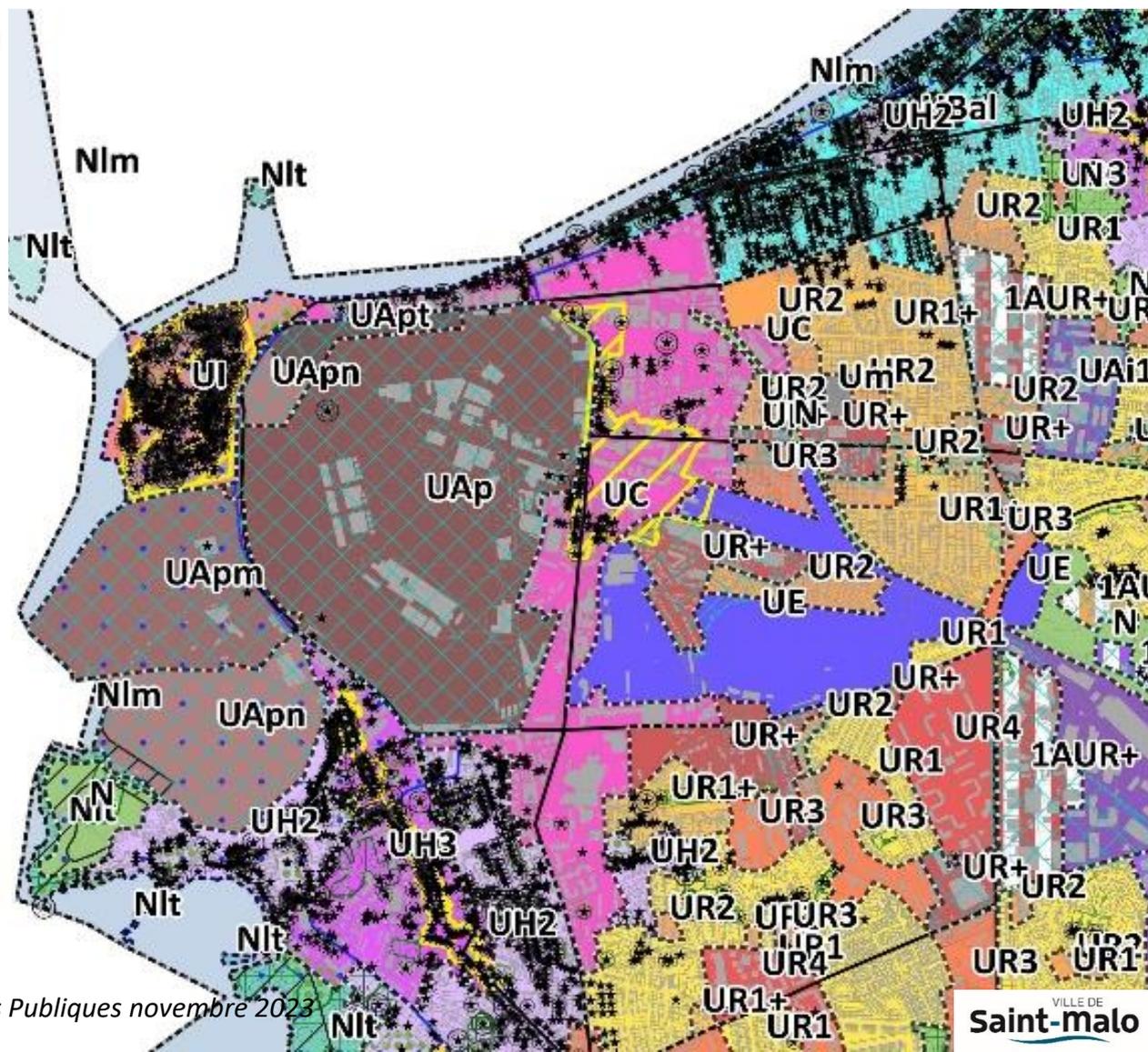
- ⊙ Élément bâti exceptionnel
- \* Élément bâti remarquable
- Élément bâti d'intérêt
- ..... Haies ou alignements d'arbres à protéger ou à créer
- ▭ Espace Boisé Classé
- ▨ Espaces verts à protéger
- ▤ Parcs et jardins d'ornements privés à préserver
- > Cônes de vue à préserver (en cours de définition)
- ▤ Limite Haute des Espaces Proches du Rivage
- ▭ Secteur et linéaire destiné à la diversité commerciale

## DISPOSITIONS ET INTENTIONS OPERATIONNELLES

- ▨ Secteur couvert par une OAP sectorielle
- ▤ Emplacements réservés (en cours de définition)

## DISPOSITIONS A TITRE D'INFORMATION

- ▨ Secteur inclus dans la bande des 100 mètres



*Merci de votre attention*

