

Direction générale des services
Pennrenerezh ar servijoù
Direction d'espace territorial de Rennes
Direction de l'aménagement
Service accompagnement des projets des territoires
Personne chargée du dossier : Xavier BODIN,
Chargé de développement territorial aménagement
Tél. : 02 99 27 12 05
Courriel : xavier.bodin@bretagne.bzh
→ Référence à rappeler dans toutes vos correspondances
N° : 405680/DETKEM/DIRAM/SAPT/XB
Vos références : D.A.U./CP/KD/1.12.0741

Monsieur Gilles LURTON
Maire de Saint-Malo
Hôtel de Ville
Place Chateaubriand
CS 21826
35418 Saint-Malo Cedex

Rennes, le 19 MARS 2025

Objet : Révision du PLU

Monsieur le Maire,

Je fais suite à votre courrier réceptionné le 20 décembre 2024 par lequel vous notifiez à la Région Bretagne pour avis, en tant que Personne Publique Associée, la délibération du Conseil Municipal du 9 décembre 2024 portant arrêt du projet de PLU révisé.

Je tenais tout d'abord à vous remercier d'avoir pris le soin d'associer les services de la Région lors des différentes étapes de la révision de votre PLU et notamment celles relatives à l'élaboration de l'OAP sectorielle n°13 qui concerne le Port : un secteur dynamique à l'interface de différents quartiers de la ville, entre la terre et la mer, au croisement de différents flux avec des activités économiques variées et où toutes les fonctions doivent réussir à cohabiter sans se contraindre.

Nous nous félicitons d'avoir pu collaborer à l'élaboration de cette OAP qui a permis de nous assurer que les enjeux portuaires étaient bien pris en compte dans cette révision ainsi que nos axes stratégiques de développement et d'aménagement pour les différents secteurs d'activités maritimes.

L'adoption de votre PLU permettra de disposer d'un cadre dans lequel nous allons pouvoir décliner le plan d'actions de notre stratégie portuaire régionale, adoptée en décembre 2023, et qui s'est construite en articulation avec la Stratégie régionale en faveur des transitions économiques et sociales (SRTES) et le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).

A la lecture des derniers documents transmis, nous vous demandons toutefois de prendre bonne note des quelques observations présentées dans les annexes 1 et 2 de ce courrier.

Nous avons également pris connaissance des intentions formulées dans l'OAP Campus II et de votre souhait d'envisager la réalisation d'une voie douce entre les deux parcelles de l'ENSM et du lycée Florence Arthaud, qui relèvent de la propriété de la Région. Cette hypothèse méritera bien évidemment d'en rééchanger ultérieurement au regard de sa compatibilité avec les fonctionnalités et les usages actuels et futurs de ces emprises par les établissements.

Sous réserve de prise en compte de ces observations, nous donnons un avis favorable à votre projet de révision de PLU.

Les services de la Région, et notamment ceux de l'Antenne Portuaire de St Malo et de l'espace territorial, se tiennent à votre disposition pour vous apporter toutes précisions quant à ces observations.

Comptant sur la poursuite de nos relations de travail constructives au service du territoire, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations très distinguées.

La Cheffe du service aménagement, foncier et habitat,

Emmanuelle QUINIOU



ANNEXE 1

OBSERVATIONS RELATIVES À L'OAP SECTORIELLE N° 13

1) Secteur 4 « Interface ville / port »

Page 24 / « Programmation, mixité fonctionnelle et sociale » :

La place

de la Grande Hermine sera, quant à elle, encadrée par :

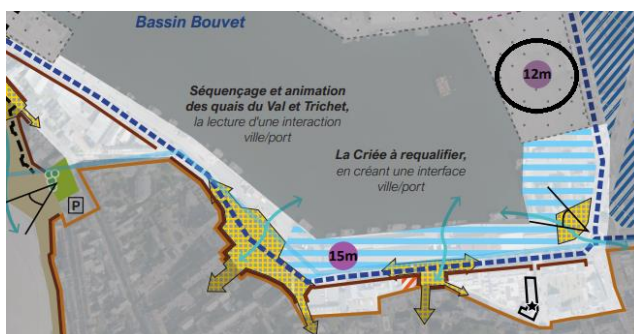
- une programmation économique en lien avec les chantiers navals à l'Ouest,
- de l'habitat collectif au Sud,
- une programmation mixte à l'Est.

Il conviendrait de rester sur une notion de « programmation économique » au sens large sans spécifier « en lien avec les chantiers navals » car dans le document graphique du PLU l'ancien Centre Civique qui borde la place est en zone UC (zone urbaine multifonctionnelle). En revanche, le reste de l'îlot occupé aujourd'hui par les pompiers, la police municipale et le chantier naval Ville Audrain est effectivement en zone UAp (activités en lien avec le portuaire et / ou le nautique).

2) Secteur 5 « Tertiaire »

Page 27 : Le terre-plein Est du bassin Bouvet est « restreint à 12 m de hauteur pour proposer une architecture progressive entre les bâtiments de pêche plutôt bas au sud et les hauteurs de port industriel. »

- ⇒ Le secteur « halle à marée » est restreint à 15 m. Il n'y a donc pas de progressivité entre les bâtiments liés à la pêche et ceux du secteur industriel.
- ⇒ Ne conviendrait-il pas de retenir pour ce terre-plein une hauteur minimum de 15 m plutôt que de 12 m dans un souci d'harmonisation avec les bâtiments du secteur pêche et afin de ne pas avoir un décalage trop important avec le secteur industriel ?



3) Secteur 7 « Gare maritime / croisière »

La hauteur de construction est limitée à 8 mètres dans l'OAP (page 29) et à 7 mètres dans le règlement du PLU (page 117). Dans un souci de cohérence entre les documents, il est demandé de modifier la hauteur autorisée de constructibilité à 8 mètres dans le règlement du PLU.

4) Secteur 8 a « Nautisme de plaisance »

Un projet d'aménagement du port des Sablons (côté cité d'Aleth et ex-piscine du Naye) porté par la SPL Bretagne Plaisance est actuellement à l'étude dans le cadre de la préparation de la concession « in house » qui prendra effet en janvier 2026. Ce projet qui n'est pas encore détaillé et dont la finalisation interviendra après l'adoption définitive du PLU pourrait nécessiter une modification de l'OAP.

ANNEXE 2

OBSERVATIONS RELATIVES AU REGLEMENT DU PLU (zone U)

Page 115 / Commerce et activité de service :

Les activités d'artisanat, de commerce de détail et de restauration sont seulement autorisées dans la zone UAp alors que :

- Dans la zone UAp, il y a un restaurant dans la gare de la Bourse (l'Amiral) et qu'il est prévu l'installation d'un restaurant dans le Terminal du Naye ainsi qu'une cellule commerciale.
- Dans la zone UAp, il y a un restaurant aux Sablons et des chantiers navals et des shipchandlers (= artisanat et commerce de détail). De la même manière, ne faudrait-il pas dans ce secteur autoriser les activités de service à condition évidemment qu'elles soient liées aux activités portuaires ou nautiques ou d'animation du secteur ?
- Dans la zone UApt, cette restriction ne permet pas d'envisager d'installer d'espaces de vente directe de produits en lien avec l'activité portuaire ou nautique.

Page 115 / Salle d'art et de spectacle : nous nous interrogeons sur l'opportunité d'autoriser ce type d'équipement sur l'ensemble du périmètre portuaire ? Ne faudrait-il pas l'autoriser seulement sur certains secteurs ?

Page 115 / Equipements sportifs : il est prévu dans le règlement d'autoriser ce type d'équipement dans ces secteurs à « condition d'être lié aux activités portuaires ou nautiques ». Or, en secteur UApn, il y a au niveau de l'ancienne piscine du Naye une salle de sport (handball) et un dojo. S'il est prévu de conserver ces équipements, il conviendrait donc de ne pas conditionner l'autorisation au lien avec les activités portuaires ou nautiques pour le secteur UApn.

Page 116 / Centre de congrès et d'exposition : dans les zones UAp et UApn, il conviendrait de l'autoriser à condition d'être lié aux activités portuaires ou nautiques (ex : Port Center).

Page 117 / hauteurs des constructions

- Zone Uapn : le règlement du PLU indique une hauteur maximum de 7 mètres. La hauteur devrait être identique à celle de l'OAP, soit 8 mètres maximum.
- Zone Uapn / maximum 10 mètres : cette hauteur maximum n'est pas indiquée sur le plan de l'OAP.
- Zone Uapt / maximum 12 mètres : cette hauteur maximum n'est pas indiquée sur le plan de l'OAP.