



EXTRAIT

des Délibérations du Conseil Municipal de la Ville de Saint-Malo

Pour l'Andeux mille quinze..... où est écrit ce qui suit :
Séance Publique du..... vingt cinq juin tenue à l'Hôtel de Ville,
à.....18..... heures...00....., en vertu des articles L 2121-7 et suivants du Code Général
des Collectivités Territoriales.

Nombre de Conseillers Municipaux

Nombre de pouvoirs : 9

en exercice.....43.....

Nombre de Conseillers effectivement présents : 34

Quorum.....22.....

Date de la Convocation : 19 juin 2015

Date de transmission de la convocation, de l'ordre du jour et des exposés des rapports
aux Conseillers Municipaux : 19 juin 2015

Date d'affichage de la convocation : 19 juin 2015

Date d'affichage du compte rendu de la séance : 26 juin 2015

Membres présents : M. RENOULT – Mme LOMBARDIE – MM. LE PENNEC – CHARPY –
Mme LEVILLAIN – MM. BORIES – COUDRAY – Mme HURAUULT-JUGUET – MM. BENARD –
LOISEAU – Mme HERVE-RENOULT – M. HUCHET – Mmes BLANC – REDOUTE – M. LOGNONE –
Mmes DERAT-CARRIERE – GAULTIER DE SAINT-JORES – LE VERGER – PINEL – HERVE I. –
MM. DELAUAUD – NOUVION – Mme DESQUESSSES – MM. LEMARIE – GUIHARD – Mmes PICARD –
LE TALLEC – HERVE C. – M. SITE – Mme KERVENNIC – MM. PERRIN – LEFEBVRE-DUPUY –
BESSEICHE – Mme LE GAGNE.

Absents Excusés Pouvoirs : Mme GUINEMER – Mme FLEAU – M. ALLAIRE – M. FAVRIS –
M. NAKHLE-CERRUTI – M. GRANCHER – Mme LE HERISSE – M. LURTON – M. BELLOIR absents
excusés, ont donné pouvoir régulier respectivement à Mme LOMBARDIE – M. BORIES – Mme HERVE-
RENOULT – M. LEMARIE – M. CHARPY – M. SITE – M. BESSEICHE – Mme LE GAGNE –
M. LEFEBVRE-DUPUY.

Président : M. RENOULT

Secrétaire : Mme PICARD

**- 07 - PRESCRIPTION DE LA REVISION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT MALO
DEFINITION DES OBJECTIFS ET DES MODALITES DE CONCERTATION**

Rapporteur : M. CHARPY

I – Contexte juridique et réglementaire

A) Evolution des dispositions législatives

Le PLU de Saint-Malo a été approuvé par la délibération du 31 mars 2006. En tant que document de planification stratégique à l'échelle locale, le PLU définit les orientations d'aménagement pour une période de 10 à 12 ans. Le PLU applicable à ce jour arrive donc à son terme.

Par ailleurs, l'évolution du contexte législatif et réglementaire implique la révision nécessaire du PLU. En effet, les lois Grenelle II et ALUR, respectivement du 12 juillet 2010 et du 24 mars 2014, ont apporté des modifications substantielles en droit de l'urbanisme notamment. Le PLU doit désormais prendre en compte les dispositions de la loi Grenelle II, la loi ALUR ayant fixé la date de mise en conformité avec le Grenelle au 1^{er} janvier 2017.

Le PLU doit répondre, à la lecture de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme récemment modifié, aux objectifs de développement durable, visant à :

- l'équilibre entre le développement urbain, l'utilisation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers, la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, et les besoins en matière de mobilité,
- la qualité urbaine, architecturale et paysagère,
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat,
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise et la production d'énergie, la préservation de l'environnement et des ressources naturelles, la remise en bon état des continuités écologiques, la préservation des risques et des nuisances.

Conformément aux articles L.321-2 du code de l'environnement et R.121-14 du code de l'urbanisme, Saint-Malo a l'obligation de réaliser une évaluation environnementale lors de la révision de son PLU. Les enjeux environnementaux liés au littoral et à l'estuaire de la Rance doivent faire l'objet d'une attention particulière et la présence d'un site Natura 2000 sur une partie du territoire implique des mesures spéciales de protection de l'environnement (Art. L.121-10 du code de l'urbanisme). La loi ALUR a confirmé la nécessité d'assurer le suivi des PLU en prescrivant une analyse des résultats du document dans un délai maximal de six ans suivant la délibération approuvant le PLU, obligation insérée à l'article L.123-12-2 du code de l'urbanisme.

Le PLU doit donc être révisé et se mettre en conformité avec les lois en vigueur.

B) Evolution des documents cadres et hiérarchie des normes

La hiérarchie des normes au sein des documents d'urbanisme a été modifiée par les lois successives en matière d'urbanisme. La loi ALUR a clarifié cette hiérarchie des normes en renforçant le rôle intégrateur du SCoT afin d'en faire la pièce stratégique centrale du dispositif et le document de référence lors de l'élaboration des PLU.

Le PLU doit être compatible avec le SCoT du Pays de Saint-Malo approuvé par une délibération du 7 décembre 2007 (révision du document prescrite en date du 1er juillet 2013 et actuellement en cours), le Programme local de l'habitat (PLH) de Saint-Malo Agglomération 2014-2019, le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Rance – Frémur – Baie de Beausseis révisé en 2013.

Le PLU doit prendre en compte le Schéma régional du climat de l'air et de l'énergie (SRCAE) Bretagne arrêté en 2013, le Plan climat énergie territorial (PCET) SMA en cours d'élaboration et dont l'adoption est prévue courant 2016, et le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) dont la procédure d'enquête publique s'est achevée le 19 mai 2015.

La révision du PLU sera l'occasion de mettre en compatibilité le document d'urbanisme avec le Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine (PPRSM). Le PPRSM a été prescrit par le préfet de la Région Bretagne par arrêté en date du 8 avril 2010.

Après une phase de connaissance des phénomènes naturels et la caractérisation de l'aléa submersion marine avec définition de l'événement de référence, l'Etat doit définir en concertation avec la commune le périmètre réglementé par le PPR, analyser les enjeux dans la zone réglementée et élaborer un dossier de PPRSM (carte réglementaire et règlement de l'urbanisme).

Après une phase d'avis par la collectivité et d'enquête publique, le PPRSM s'imposera aux projets de construction et d'aménagement.

En tant que servitude d'utilité publique, il s'impose au document d'urbanisme qui doit être mis en compatibilité.

Par conséquent, l'avancement de la procédure d'élaboration du PPRSM est un élément important pour le déroulement du planning pour la révision du PLU.

II – Révision du PLU et émergence d'un nouveau projet urbain stratégique

A) Bilan du PLU arrivant à son terme

Le PLU de Saint-Malo approuvé le 31 mars 2006 arrive à son terme. Celui-ci a subi différentes adaptations depuis 2006, la dernière modification simplifiée (secteur UI d'intra-muros) datant du 31 mars 2015.

Depuis 2006, de nombreux projets ont vu le jour permettant une traduction effective du PLU. En effet, le document d'urbanisme et les prospections de développement étaient prévus pour 10 ans, avec un rythme de 400 nouveaux logements par an. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) communautaire approuvé en 2014 fixe pour la période 2014-2019 un objectif de 413 logements/an à produire.

Depuis 2007, on dénombre environ 3269 logements commencés sur le territoire de Saint-Malo répartis pour environ 75% sur des secteurs de renouvellement urbain et 25% sur des secteurs d'extension urbaine. Le bilan est positif s'agissant de l'application des objectifs de la loi SRU et notamment les objectifs de limitation de l'étalement urbain par le PLU en vigueur.

B) Des études à l'appui de la révision du PLU

Les enjeux actuels du territoire malouin ainsi que les évolutions sociologiques et démographiques ont vocation à alimenter le projet urbain stratégique qui servira de réflexion et de socle de travail pour la révision du PLU. Les études en cours de réalisation devraient aboutir à formaliser un nouveau projet urbain stratégique.

La Ville de Saint-Malo a en effet retenu l'équipe Devillers et associés - BNR Clénét-Brosset - Transversal pour réfléchir au développement de la ville pour les 20 prochaines années. Cette étude permettra d'aboutir à un projet urbain stratégique qui sera par la suite retranscrit dans le PADD. Elle est composée de trois phases : Diagnostic et enjeux / Orientations du projet urbain / Identification des secteurs d'enjeux. La première phase sur le diagnostic et quelques enjeux ont déjà été présentés en commission le 26 janvier 2015. La seconde phase concernant les secteurs d'enjeux a été présentée en commission spéciale courant juin 2015.

L'étude du projet urbain stratégique doit permettre, conformément à la Loi portant Engagement National pour l'Environnement dite loi Grenelle II du 12 juillet 2010, d'analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis en tenant compte des formes urbaines et architecturales et devra exposer les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Le futur PLU devra en effet désormais présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifier les objectifs de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durables. Le législateur impose au PLU de justifier les objectifs de consommation d'espaces au regard des objectifs des dynamiques économiques et démographiques.

Par ailleurs, afin de répondre aux objectifs de la loi Grenelle II, la Ville a confié à l'agence THEMA Environnement une étude de diagnostic paysager, environnemental et écologique du territoire de façon :

- d'une part, à avoir une connaissance approfondie des enjeux environnementaux et du contexte local,
- d'autre part, d'identifier les éléments qui composent les continuités écologiques, les valider et les cartographier : identification des différents éléments (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques) composant les continuités écologiques et discontinuités (obstacles).

L'objectif de cette étude communale sera d'améliorer le niveau de connaissance sur l'état du réseau écologique et d'identifier les enjeux sur les corridors et réservoirs de biodiversité dans le but d'inscrire les continuités écologiques dans la stratégie territoriale de la commune afin de concilier préservation de la biodiversité et développement urbain.

Afin de mener à bien l'élaboration de l'ensemble des pièces qui composent le PLU, de nouvelles études seront à lancer prochainement :

- Une étude patrimoniale permettant de recenser le patrimoine architectural du territoire, de définir des mesures de préservation qui seront intégrées au PLU et de mettre en place des Aires de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) créées par la loi Grenelle II. Cette étude est rendue nécessaire par la loi ALUR qui prévoit la suppression des Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) pour la mise en place d'AVAP au 14 juillet 2016.

- Une évaluation environnementale obligatoire lors de la révision du PLU de Saint-Malo dont la maîtrise d'œuvre reste à déterminer.

Il est également envisagé de confier à un cabinet d'avocat une mission d'assistance et de suivi afin, d'une part, de sécuriser la procédure de révision compte tenu des évolutions constantes du code de l'urbanisme et, d'autre part, d'avoir une validation juridique du contenu du document.

III – Lancement de la procédure de révision : définition des objectifs poursuivis et modalités de concertation

Conformément à l'article L.123-6 du code de l'urbanisme, il convient de définir et d'inscrire au sein de la présente délibération les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation.

A) Objectifs de la révision du PLU

Les objectifs de la révision du PLU de Saint-Malo sont les suivants :

1- Prendre en compte les évolutions législatives, réglementaires et les documents supra communaux :

- Mettre le PLU en conformité avec les évolutions du cadre législatif et réglementaire (Loi "Grenelle II" et Loi "ALUR" notamment),
- Assurer la compatibilité du document avec les dispositions du SCoT en cours de révision,
- Mettre en adéquation le PLU avec le PLH, le SRCAE et le SAGE approuvés, mais aussi avec le SRCE et le PCET en cours d'élaboration,
- Mettre en compatibilité le PLU avec le PPRSM et son volet réglementaire.

2- Définir un projet urbain ambitieux pour les 20 prochaines années, prenant en compte les objectifs de développement durable ainsi que le rôle de la ville comme pôle structurant à l'échelle régionale et locale :

- Renforcer le positionnement de la cité malouine dans le contexte régional,
- Conforter la fonction de pôle d'équilibre et de pôle structurant de l'agglomération,
- Développer Saint-Malo et son agglomération comme un pôle de compétences en s'appuyant sur ses meilleurs atouts, notamment le port, le littoral, son arrière pays très innovant de façon à créer et renforcer des filières pour l'innovation et le développement de nouvelles activités.

3- Mettre en oeuvre un projet urbain pour favoriser une nouvelle urbanité et renforcer l'attractivité de la ville, notamment pour les familles et les entreprises :

- Créer un centre à l'échelle d'un bassin de vie de 100 000 habitants en fédérant les 4 centralités d'intra-muros, Saint-Servan, Paramé et le pôle gare élargi,
- Renforcer les centralités existantes et les mettre en relation avec les quartiers qui les entourent,
- Développer une offre de logement adaptée pour inverser la courbe démographique et favoriser les parcours résidentiels,
- Créer de nouvelles polarités, plus denses et bien équipées pour donner une cohérence aux phases successives d'extension urbaine,
- Créer un pôle universitaire attractif intégré à la ville,
- Fixer de nouveaux objectifs en termes de création d'emplois, d'accueil d'activités et d'accompagnement au développement économique pour renforcer l'attractivité de la ville,
- Réduire les fractures urbaines en créant des franchissements, des continuités piétonnes et des liaisons douces et vertes, donner plus de place aux piétons dans la ville,
- Créer des liaisons vertes structurantes à l'échelle de la ville et laisser libre des corridors de vue structurants en s'appuyant sur une lecture attentive de la géographie,
- Redéfinir le réseau de transport en le hiérarchisant et en le rendant plus urbain,
- Redistribuer les équipements de manière à les faire fonctionner plus efficacement et à organiser des pôles de service et de compétence au profit des habitants.

4- Concevoir un projet urbain respectueux des objectifs du développement durable, conciliant développement urbain et préservation de la trame verte et bleue :

- Favoriser le renouvellement urbain, la mutation et la densification de la ville pour déterminer les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable,
- Garantir une gestion économe des sols et préserver le secteur rural en constituant une lisière claire à l'échelle de la ville,
- Organiser le développement pour respecter les principes de mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle au sein de chacune des centralités,
- Préserver les ressources du territoire et notamment la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol,

- Harmoniser le projet urbain et le développement urbain projeté avec la préservation et la valorisation de la trame verte et bleue,
- Protéger les réservoirs de biodiversité jouant un rôle important dans le système écologique du territoire,
- Préserver et renforcer les corridors et les continuités écologiques repérés et favoriser l'amélioration des discontinuités identifiées pour faciliter le déplacement de la faune,
- S'appuyer au réseau de trame verte et bleue pour mettre en place un réseau de liaisons vertes (piétons, cycles) à l'échelle du territoire permettant de diminuer l'empreinte énergétique de la ville,
- Valoriser les pénétrantes vertes et la nature ordinaire en ville comme appui au réseau de déplacements piétonnier inter-quartiers,
- S'appuyer sur le réseau de trame verte et bleue pour faciliter l'intégration des futurs quartiers au paysage et limiter leur impact visuel,
- Contribuer au développement du cadre et de la qualité de vie des habitants (préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, respect du patrimoine architectural, prise en compte des risques...).

B) Modalités de concertation et d'information tout au long de la procédure de révision

Le code de l'urbanisme en son article L.300-2 prévoit, dans le cadre de la révision du PLU et ce tout au long de la procédure, une démarche de concertation des habitants, des acteurs locaux et des autres personnes concernées.

Il est proposé d'approuver les modalités de concertation avec la population qui sera mise en œuvre au cours des principales étapes de l'élaboration du document d'urbanisme et portera notamment sur les phases suivantes :

- Un affichage de la délibération à la Mairie pendant toute la durée des études nécessaires
- Des articles dans les journaux d'information municipale et dans la presse locale
- Organisation de réunions publiques par quartier, d'une part, au stade du diagnostic et de l'élaboration du PADD, et d'autre part, au stade de l'élaboration du PLU avant l'arrêt du dossier
- Montage d'un dossier de synthèse présentant les orientations du PADD et du dossier de PLU / mise à disposition du dossier sur le site internet de la collectivité avec une page d'accueil permettant de recueillir les observations du public
- Mise à disposition des documents relatifs à la révision et d'un registre sur lequel chacun puisse écrire ses observations tout au long de la procédure à l'accueil de la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme (Fort du Naye – 18 chaussée Eric Tabarly) aux jours et heures d'ouverture habituels du service
- La possibilité de formuler ses observations, soit par courrier (à l'adresse suivante : Monsieur le Maire – Concertation pour le PLU – Hôtel de ville Place Chateaubriand, CS 21826 – 35418 SAINT-MALO Cedex), soit par courrier électronique sur le site internet de la Ville.

En conséquence, je vous propose de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

Point examiné en commission n°3 du 8 juin 2015.

LE CONSEIL MUNICIPAL

- Vu le code de l'urbanisme, et notamment, concernant les plans locaux d'urbanisme, soit en sa partie législative, les articles L.123-1 à L.123-20, L.300-2, et en sa partie réglementaire, les articles R.123-1 à R.123-25, et plus particulièrement, les articles L.123-6 et L.123-13 relatifs à la prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU),
- Vu le code de l'environnement,
- Vu le code général des collectivités territoriales,
- Vu la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral,
- Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain dite « SRU »,
- Vu la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques,
- Vu la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement dite « Grenelle I » et la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle II »,
- Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « ALUR »,
- Vu la délibération du 1er juillet 2013 de prescription et de définition des objectifs poursuivis et des modalités de concertation du SCoT du Pays de Saint Malo,
- Vu l'arrêté préfectoral en date du 8 avril 2010 prescrivant un plan de prévention des risques littoraux – submersion marine,
- Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 31 mars 2006

Considérant que la révision du PLU tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prête à être prescrite,

Après avoir délibéré,

APPROUVE

- Le lancement de la procédure de révision générale du Plan local d'Urbanisme.

APPROUVE

- Les objectifs de la révision du PLU de Saint-Malo suivants :
 - Prendre en compte les évolutions législatives, réglementaires et les documents supra communaux
 - Définir un projet urbain ambitieux pour les 20 prochaines années, prenant en compte les objectifs de développement durable ainsi que le rôle de la ville comme pôle structurant à l'échelle régionale et locale
 - Mettre en oeuvre un projet urbain pour favoriser une nouvelle urbanité et renforcer l'attractivité de la ville, notamment pour les familles et les entreprises
 - Concilier développement urbain et préservation de la trame verte et bleue.

FIXE

- En application de l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme, les modalités de concertation et d'information suivantes dont le bilan sera présenté en conseil Municipal :

- Un affichage de la délibération à la Mairie pendant toute la durée des études nécessaires
- Des articles dans les journaux d'information municipale et dans la presse locale
- Organisation de réunions publiques par quartier, d'une part, au stade du diagnostic et de l'élaboration du PADD, et d'autre part, au stade de l'élaboration du PLU avant l'arrêt du dossier
- Montage d'un dossier de synthèse présentant les orientations du PADD et du dossier de PLU / mise à disposition du dossier sur le site internet de la collectivité avec une page d'accueil permettant de recueillir les observations du public
- Mise à disposition des documents relatifs à la révision et d'un registre sur lequel chacun puisse écrire ses observations tout au long de la procédure à l'accueil de la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme aux jours et heures d'ouverture habituels du service
- La possibilité de formuler ses observations, soit par courrier, soit par courrier électronique sur le site internet de la Ville.

DECIDE

- de confier aux services de la ville et à des bureaux d'études extérieurs si besoin les études complémentaires nécessaires à la révision du PLU sur l'ensemble du territoire communal.

AUTORISE

- Monsieur le Maire à signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service nécessaire à l'élaboration du PLU.

PRECISE

- que conformément aux articles L.123-6 et L.111-7 à 11 du Code de l'urbanisme, la Ville pourra opposer un sursis à statuer d'une durée de 2 ans sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations ou opérations de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan : permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, aménagement d'un camping...

- que conformément à l'article L.130-1 une déclaration préalable est obligatoire pour les coupes et les abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement sur l'ensemble du territoire communal, sauf exception.

AUTORISE

- Monsieur le Maire à solliciter une dotation auprès de l'Etat pour les dépenses liées à la révision du PLU conformément à l'article L.121-7 du Code de l'Urbanisme.

PRECISE

- que la présente délibération :

- fera l'objet d'un affichage en mairie pendant 1 mois et qu'une mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département conformément aux articles R.123-24 et 25 du Code de l'Urbanisme.
- sera notifiée à Monsieur le Préfet et aux Personnes Publiques Associées conformément à l'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme.
- fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune.

AUTORISE

- Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer toutes les pièces se rapportant à cette affaire.

ADOpte

A l'unanimité des membres présents et représentés.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an que dessus.

Certifié conforme à l'original,
approuvé par le Conseil Municipal
en séance du : 25 JUIN 2015

Pour le Maire et par Délégation,
La Directrice,

Hélène LE HIR

Direction des Affaires Générales et Juridiques

Pour extrait certifié conforme
et exécutoire après affichage le 26 juin 2015
et dépôt en Préfecture le 26 juin 2015
Pour le Maire et par délégation
Le Directeur Général des Services,

Yves JAVEY

