

Délibération n° CM-2024-12-001

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

L'an deux mille vingt quatre, le lundi 9 décembre 2024 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 3 décembre 2024

Date d'affichage de la convocation : 3 décembre 2024

Membres présents : M. Gilles LURTON, M. Jean-Virgile CRANCE, Mme Florence ABADIE, M. Nicolas BELLOIR, M. Abel KINIÉ, Mme Isabelle DUPUY, M. Serge BESSEICHE, Mme Sophie LEPRIZÉ, M. Guillaume PERRIN, Mme Caroline DESQUESSSES, Mme Marie BURGALETA-BOUVIER, Mme Annie CAILLIBOTTE, Mme Karine CHOUIKHA, Mme Caroline CRANCE, Mme Sophie DANINO-SOISSON, M. Armel DE LESQUEN, Mme Elodie FARCOT-JAFFRELOT, M. Emmanuel FEIGE, M. Pascal FLAUX, M. Jacques HARDOIN, Mme Catherine KRAUSS, M. Frédéric LAMBERT, Mme Anne-Katell LE ROUILLÉ, M. Florian LEMÉE, M. Johann LEUX, Mme Anne-Laure MOREAU, M. Hubert SENE, Mme Pierrette TRONEL, M. Yann-Erwan TURCAS, Mme Anne-Claire CLAVIER, Mme Anne LE GAGNE, M. Victor RICHARD, M. Edouard VAURY

Absent : M. Florian BIGAUD

Pouvoirs :

Mme Céline ROCHE à M. Nicolas BELLOIR

Mme Tiphaine RENARD à Mme Sophie LEPRIZÉ

Mme Clarisse BÉCHU à Mme Florence ABADIE

M. Arthur BUSNEL à M. Serge BESSEICHE

Mme Anna JOURNÉ à Mme Isabelle DUPUY

Mme Sophie LAUDE à Mme Elodie FARCOT-JAFFRELOT

M. José LOBATO-PINTO à M. Jean-Virgile CRANCE

Mme Sophie BEAUDOUT à Mme Anne LE GAGNE

Mme Rozenn SAGET à M. Edouard VAURY

Secrétaire de séance : Florian LEMÉE

1 - RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) - BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE À L'ARRÊT DU PROJET

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 et en a fixé les objectifs ainsi que les modalités de la concertation préalable publique.

Les modalités de la concertation étaient les suivantes :

- Un affichage de la délibération à la mairie pour toute la durée des études nécessaires,
- Des articles dans les journaux d'information municipale et dans la presse locale,
- L'organisation de réunions publiques, par quartier, d'une part au stade du diagnostic et de l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et d'autre part au stade de l'élaboration du PLU avant l'arrêt du dossier,
- Le 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,
- La mise à disposition des documents relatifs à la révision et d'un registre pour que chacun puisse écrire ses observations tout au long de la procédure à l'accueil de la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme,
- La possibilité de formuler ses observations, soit par courrier, soit par courrier électronique sur le site internet de la ville.

La concertation menée pendant toute la durée de l'élaboration du projet de révision générale du PLU ayant permis aux habitants, aux associations locales et aux autres personnes concernées d'y être associés et de s'exprimer, conformément aux modalités fixées par la délibération susvisée du 25 juin 2015, il revient désormais au Conseil Municipal d'en tirer le bilan avant de se prononcer sur ce projet.

Point examiné en commission Urbanisme, Aménagement, Cadre de vie du 25 novembre 2024

LE CONSEIL MUNICIPAL

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L. 103-2, L. 103-3, L. 104-1 et R. 153-3,
- 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 Durables (PADD),

- Vu la délibération n° 2022-11-001 en date du 8 novembre 2022 par laquelle le Conseil Municipal a pris acte du débat sur les nouvelles orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Vu la délibération n° 2023-11-009 en date du 7 novembre 2023 par laquelle le Conseil Municipal a pris acte du débat sur l'actualisation des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Considérant que la concertation a permis d'associer, pendant toute la durée de l'élaboration du projet de révision générale du PLU, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, principalement au travers de :

Réunions publiques par quartier :

- Première série de réunions les 14 mai, 24 et 25 juin 2019,
- Puis à la reprise de la concertation à l'issue des élections municipales de 2020 :
 - **3 réunions les 4, 5 et 6 juillet 2022** : présentation des éléments du diagnostic territorial et les axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) mis à jour,
 - **3 balades urbaines en octobre 2022** dans les secteurs Aristide Briand, Hippodrome, Rothéneuf suivis d'ateliers de restitution le 20 décembre 2022,
 - **4 réunions publiques en novembre 2023** dans les secteurs de Saint-Servan, Rothéneuf, Rocabey et Paramé : Présentation du zonage, du règlement, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que des incidences du projet sur l'environnement.

La mise à disposition d'un dossier de concertation préalable et d'un registre, consultable à la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme et comportant le PADD, et les documents supports présentés lors des réunions publiques et balades urbaines.

La rubrique consacrée à la révision du PLU sur le site internet de la ville, comportant une adresse mail dédiée.

L'exposition à partir de novembre 2023, de panneaux comportant le projet de zonage et les principales règles du futur PLU, dans le hall de la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme.

Ces 3 dernières modalités de concertation ont permis le recueil de 175 demandes exprimées par courriers/courriels ou remarques portant principalement sur :

- Des demandes d'évolution de zonage (qui constituent la majorité des demandes),
- Des demandes d'évolution des règles de constructibilité à la hausse ou à la baisse (notamment du coefficient d'emprise au sol, de la hauteur),
- D'autres demandes portant sur des suppressions ou ajouts de prescriptions de protection du bâti ou de l'environnement ou du paysage, des interrogations sur les emplacements réservés.

- Considérant que le bilan de la concertation annexé à la présente délibération décrit et développe le contenu des dispositifs en constatant qu'ils ont été mis en œuvre conformément aux modalités fixées par la délibération du 25 juin 2015,

Après avoir délibéré,

CONSTATE

- Que la procédure de concertation préalable à l'arrêt du projet de révision générale du PLU s'est déroulée conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et selon les modalités définies dans la délibération du Conseil Municipal en date du 25 juin 2015.

ARRÊTE

- Le bilan de la concertation préalable, tel qu'annexé à la présente délibération.

PRECISE

- Que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie conformément à l'article R.153-3 du Code de l'urbanisme.

AUTORISE

- Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer toutes les pièces nécessaires à la réalisation de cette affaire.

ADOpte

A l'unanimité des membres présents et représentés.

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

Le Secrétaire de séance,
Florian LEMÉE

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL DE L'URBANISME

Bilan de la concertation préalable

Annexe à la délibération du Conseil municipal N°CM-2024-12-001 du 9 décembre 2024



SOMMAIRE

1° LA CONCERTATION DANS LE PLU	3
2° LES MODALITES DE CONCERTATION DE LA REVISION GENERALE DU PLU DE SAINT-MALO	3
3° LES OUTILS DE MISE EN ŒUVRE DE LA CONCERTATION	4
3-1 REUNIONS PUBLIQUES ET DISPOSITIFS POUR ALLER VERS LES HABITANTS	4
3-1-1 <i>Les réunions publiques des 14 mai, 24 et 25 juin 2019</i>	4
3-1-2 <i>Les réunions publiques des 4, 5 et 6 juillet 2022</i>	5
3-1-3 <i>Les balades urbaines des 10, 11 et 12 octobre 2022</i>	7
3-1-4 <i>Les réunions publiques de restitution des balades urbaines le 20 décembre 2022</i>	9
3-1-5 <i>Les réunions publiques des 06, 08, 13 et 17 novembre 2023</i>	10
3-2 LA CONCERTATION DES ASSOCIATIONS ET DES COMITES DE QUARTIER DANS LE CADRE DE L'ETUDE PATRIMONIALE.....	13
3-2-1 <i>Les réunions de présentation de l'étude patrimoniale aux associations et aux comités de quartier</i> ...	13
3-2-2 <i>Les balades urbaines patrimoniales</i>	14
3-3 LA REUNION AVEC L'ASSOCIATION « EAUX ET RIVIERES DE BRETAGNE », A SA DEMANDE	14
3-4 LA MISE A DISPOSITION D'UN DOSSIER DE CONCERTATION PREALABLE ET D'UN REGISTRE.....	14
3-5 LA RUBRIQUE CONSACREE A LA REVISION DU PLU SUR LE SITE INTERNET DE LA VILLE	15
3-6 L'EXPOSITION A PARTIR DU MOIS DE NOVEMBRE 2023 DE PANNEAUX DE CONCERTATION DANS LE HALL DE LA DIRECTION DE L'AMENAGEMENT ET DE L'URBANISME	15
3-7 UNE INFORMATION CONTINUE AU TRAVERS DE PLUSIEURS SUPPORTS.....	18
3-7-1 <i>L'affichage de la délibération</i>	18
3-7-2 <i>Des parutions régulières dans le bulletin municipal</i>	18
3-7-3 <i>des parutions régulières sur le site internet de la ville</i>	20
4° BILAN DE LA CONCERTATION PUBLIQUE : CONCLUSION	22

1° La concertation dans le PLU

La concertation préalable à l'arrêt du projet du PLU révisé constitue un processus itératif intervenant tout au long de la procédure d'élaboration du projet PLU et permettant de se consulter, de s'accorder sur un projet commun.

Trois étapes clés peuvent toutefois être distinguées :

- la définition des modalités de la concertation en Conseil Municipal, dans le cadre de la délibération de prescription du PLU,
- le bilan de la concertation à réaliser et délibérer en Conseil Municipal,
- l'enquête publique intervenant après l'arrêt de projet de PLU.

Les articles L. 103-2 et suivants du Code de l'urbanisme précisent que la concertation associe, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. Les modalités de cette concertation sont définies dans la délibération prescrivant le PLU et doivent permettre « *pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente* ».

A l'issue de la concertation, le conseil municipal en arrête le bilan. Ce bilan sera joint au dossier d'enquête publique.

2° Les modalités de concertation de la révision générale du PLU de Saint-Malo

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 et en a fixé les objectifs ainsi que les modalités de la concertation préalable publique.

Les modalités de la concertation étaient les suivantes :

- un affichage de la délibération à la mairie pour toute la durée des études nécessaires ;
- des articles dans les journaux d'information municipale et dans la presse locale ;
- l'organisation de réunions publiques, par quartier, d'une part au stade du diagnostic et de l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), et, d'autre part au stade de l'élaboration du PLU avant l'arrêt du dossier ;
- le 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 ;
- la mise à disposition des documents relatifs à la révision et d'un registre pour que chacun puisse écrire ses observations tout au long de la procédure à l'accueil de la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme ;
- la possibilité de formuler ses observations, soit par courrier, soit par courrier électronique sur le site internet de la ville.

3° Les outils de mise en œuvre de la concertation

3-1 Réunions publiques et dispositifs pour aller vers les habitants

D'une part, plusieurs réunions publiques ont été organisées lors de l'élaboration du projet de révision générale du PLU.

- **Une première série** de réunions publiques a été organisée afin de présenter la synthèse du diagnostic et les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) **en mai/juin 2019** (point 3-1-1).
- **Une seconde série de réunions publiques a été organisée en juillet 2022** afin de présenter de nouveau la synthèse du diagnostic et les orientations du PADD **suite au changement de l'équipe municipale et la reprise des études** (point 3-1-2).
- **Une troisième série de réunions publiques a été organisée en novembre 2023** afin de présenter la traduction réglementaire des orientations du PADD (zonage, principales règles, secteurs de projet) et certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (point 3-3-5).

D'autre part, 3 balades urbaines ont également eu lieu en octobre 2022 dans les secteurs Aristide Briand, Hippodrome, Rothéneuf (point 3-1-3) suivies d'ateliers de restitution le 20 décembre 2022 (point 3-1-4).

3-1-1 Les réunions publiques des 14 mai, 24 et 25 juin 2019

- **14 mai 2019** : Réunion publique n°1 – Introduction à la procédure de révision générale du PLU, partage du diagnostic territorial et présentation générale du PADD
- **23 mai 2019** : Débat sur les orientations du PADD en Conseil Municipal
- **24 et 25 Juin 2019** : 3 réunions publiques organisées à l'issue de la phase diagnostic et du débat sur les orientations du PADD.



Elles ont permis de préciser à la population les motifs de la révision du Plan Local d'Urbanisme, l'état d'avancement du PLU (étape de la procédure), de rappeler les enjeux du territoire communal, et les orientations affichées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). La population présente a pu ainsi appréhender l'ensemble des enjeux de développement propres à la commune.

Les échanges ont principalement porté sur :

- la prise en compte du patrimoine bâti et paysager de la commune ;
- les besoins en logements, notamment les difficultés rencontrées par les jeunes et les familles pour s'installer sur la commune, mais aussi le niveau élevé des prix de l'immobilier ;
- la forte proportion de résidences secondaires et de meublés de tourisme ;
- le développement d'un tourisme durable ;
- le projet de déplacement de l'Intermarché ;
- les problèmes de mobilités (liaisons douces, stationnements, extension du réseau de bus, ...);
- la préservation des espaces naturels de la commune ;
- la création du Parc National Régional.

3-1-2 Les réunions publiques des 4, 5 et 6 juillet 2022

L'équipe municipale élue en 2020 a souhaité relancer les études sur la révision du PLU et actualiser le PADD débattu en 2019 pour tenir compte de ses nouvelles orientations politiques.

Dans ce cadre et préalablement au nouveau débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui s'est tenu lors du conseil municipal du 8 novembre 2022, trois réunions publiques par quartier se sont tenues les :

- 4 juillet 2022 pour le quartier de Paramé / Rothéneuf ;
- 5 juillet 2022 pour le quartier de Saint-Servan / Château-Malo ;
- 6 juillet 2022 pour le quartier de Rocabey / Intra-Muros.

Ces trois réunions publiques ont été annoncées par un affichage en mairie et dans les lieux de vie de la ville, sur le site internet, et via une plaquette informative sur la relance de la procédure de révision :



PLU
RÉVISION GÉNÉRALE DU
PLAN LOCAL D'URBANISME

PADD
LIVRET D'INTRODUCTION
AU PROJET D'AMÉNAGEMENT
ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

saint-malo.fr

RÉUNIONS PUBLIQUES

Lundi 4 juillet de 18h à 20h à l'IUT
rue de la Croix Désilles à Paramé

Mardi 5 juillet de 18h à 20h à la Salle Surcouf de l'espace
Bouvet 2 place Bouvet à Saint-Servan

Mercredi 6 juillet de 20h à 22h à la Maison de quartier de
Rocabey - 7 rue Jules Ferry

Une autre série de réunions publiques sera prévue en
hiver 2023 au moment de l'élaboration des pièces
réglementaires (règlement, zonage, secteurs de projets).

Informations à suivre sur le site internet de la ville :
www.ville-saint-malo.fr/revision-generale-du-plu

ville de
Saint-malo

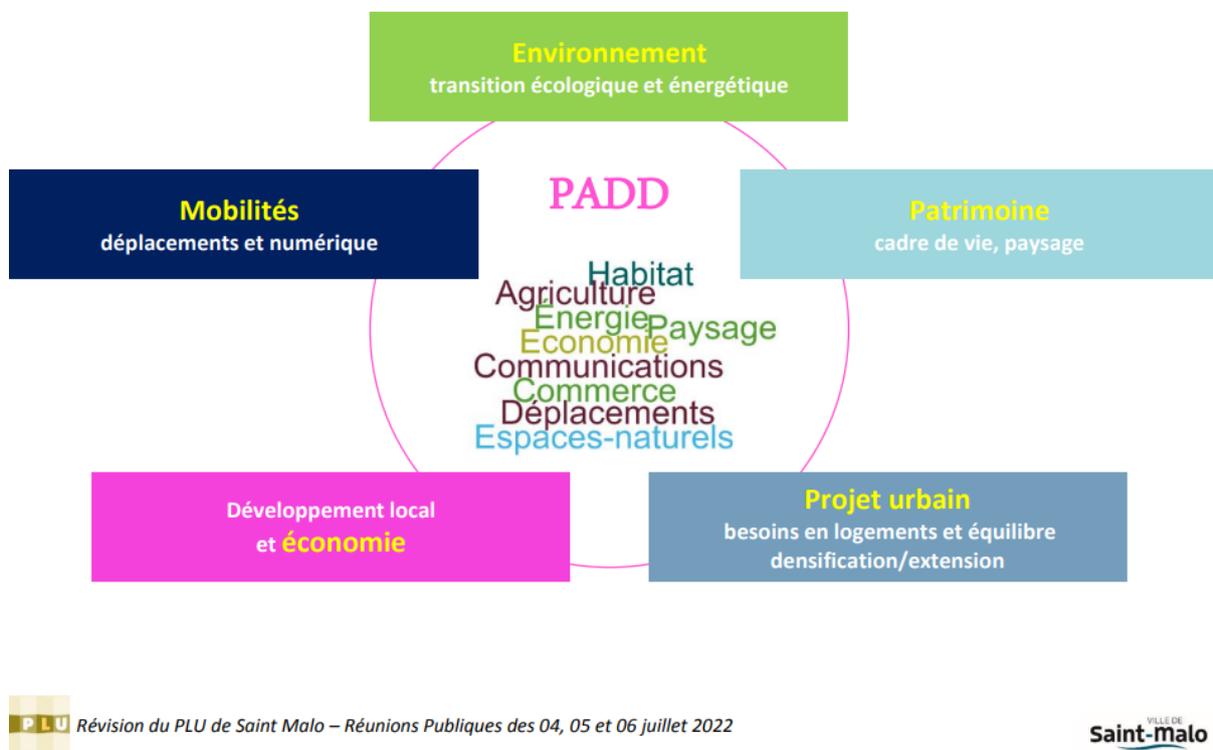
Elles ont réuni respectivement 200,120 puis 150 personnes.

Ces réunions avaient pour objet la présentation au public d'une synthèse du diagnostic et la présentation des orientations du PADD du PLU de Saint-Malo.

Les réunions débutaient par une introduction de Monsieur le Maire présentant les enjeux du PLU de la commune et introduisant les grands axes du PADD.

Elles ont permis de rappeler à la population les motifs de la révision du Plan Local d'Urbanisme, l'état d'avancement du PLU (étape de la procédure), de rappeler les enjeux du territoire communal mis à jour et les nouvelles orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les 5 Axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Extrait du diaporama présenté

Les principaux échanges ont porté sur :

- **l'environnement et la biodiversité** : la végétalisation de la ville, la demande de création d'espaces verts autour du quartier de Rocabey, les problèmes de qualité de l'air, de désimperméabilisation des sols et de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, notamment pour les projets d'accueil de logements et d'activités ;
- **la prise en compte des risques naturels**, en particulier le risque de submersion marine ;
- **la protection du patrimoine et des cadres de vies** : la préservation des formes urbaines caractéristiques de la commune, les problèmes liés aux matériaux prescrits dans les périmètres de protection des monuments historiques, les outils pour la préservation des formes urbaines caractéristiques de la commune et la localisation des secteurs à préserver ;
- **la production de logements** : la localisation des secteurs prioritaires de production de logements, les outils potentiels afin de limiter la part de résidences secondaires, les typologies

de logement envisagées dans le futur PLU, l'implantation de projets jugés trop denses ou ne respectant pas le cadre de vie environnant dans les quartiers autour de Saint-Servan, le devenir de l'avenue de Marville ;

- **les équipements** : le développement des équipements universitaires, le futur hôpital et le déménagement éventuel de la caserne des pompiers ;
- **les économies d'énergie et les énergies renouvelables** : l'éclairage public (LED, la nuit) et la possibilité d'installer des panneaux solaires sur les toitures ;
- **la mobilité** : les problèmes de congestion de certains axes le long du littoral, la présence de nombreux poids lourds sur l'axe Aquarium-Gare, la requalification de cet axe, les problèmes de stationnement, la mise en place d'un parking relais en entrée de Saint-Malo, les problèmes de circulation autour du projet de la Houssaye, les projets de pistes cyclables et du double sens pour les vélos dans la majorité des rues de la commune et la réalisation de bornes de recharges pour les voitures électriques, l'entretien des trottoirs ;
- **le tourisme** avec notamment, la possibilité d'accueillir des multicoques à l'année dans le port de Saint-Malo.

3-1-3 Les balades urbaines des 10, 11 et 12 octobre 2022

Dans le cadre de la concertation préalable relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme, les élus ont souhaité organiser des temps d'échanges avec la population sous la forme de balades urbaines, les 10, 11 et 12 octobre 2022, animées par le bureau d'études. Ces balades ont porté sur trois secteurs voués à évoluer sur la durée du prochain PLU : Aristide Briand, Hippodrome et Rothéneuf.

La participation aux balades s'est faite sur inscription et a réuni une centaine de personnes sur chacune d'elle réparties en plusieurs groupes d'une trentaine de personnes.



Temps d'introduction en salle

Après un temps d'introduction en salle avec une présentation du contexte de la démarche et un rappel des orientations du PADD, les balades ont été ponctuées de temps d'arrêt permettant d'aborder les secteurs sous différentes thématiques :

- la nature en ville, le patrimoine architectural et paysager ;
- la mobilité et les espaces publics ;
- les formes urbaines et architecturales.



Déambulation par petit groupe au sein des secteurs

Au retour en salle, les participants ont été conviés à échanger par petits groupes, autour d'un atelier carte sur table, sur leurs constats et leurs attentes à l'issue des déambulations (remise d'un questionnaire de recueil des remarques des participants).



Exemple de plan annoté par les participants

Quelles sont vos remarques sur les 3 thèmes abordés ?

1. La nature en ville, le patrimoine architectural et paysage

Cuisin : voir plan de la ville
ma de collages, urbanisme

- Préserver le caractère de zone verte publique
- Valoriser le côté de la vie verte
- Visibilité des contours
- Architectural → zone de culture à protéger via règlement PLU

2. La mobilité et les espaces publics

- Pistes cyclables → itinéraires bis "via petits axes plus sécurisés plutôt que le long des grands axes."
- Séparer la voie verte au niveau des carrefours avec les voies artérielles principales
- réajuster pour éviter aux voies de circulation.
- limiter les nuisances au voisinage des voies

(Suite intervenant)

3. Les formes urbaines et architecturales

- limiter le nombre de bâtiments résidentiels au mètre
- limiter la hauteur au niveau de proximité.
- Obliger le plancheur à la proximité de zones pavillonnaires.

Octobre 2022

Quelles sont vos remarques sur les 3 thèmes abordés ?

1. La nature en ville, le patrimoine architectural et paysage

Arbre de la rue de Trotoirs, fleur bon Troit

Facilité l'accès de l'Hippodrome : par exemple un accès aux portes, portes agrandies, circulation au sol

Amenager terrain Balle, ou jeux enfants, etc. bancs -

Parcours santé

Parc fleuris dans bâtiments, ou balcon : au Abri de BUS

Végétalisé de parking quand est possible

(suite intervenant)

2. La mobilité et les espaces publics

Faire la vitrine en ville : faciliter la trajectoire vélo, à pied, à vélo.

Place indiquées de parking Favor à l'entrée -

Des aménagements pour vélo de ville (par exemple rue d'Oran)

Réaliser le trafic vitrine

Faire un plan sur le site de la ville des pistes cyclables, piétons -

Parcours santé

3. Les formes urbaines et architecturales

Des immeubles 3 étages et au peu pas de cube + cube + cube!

Des immeubles en U avec des platanes communs : immeubles très linéaires

sur la Rue - Entre les collines (côté Alma) Rome -

Arrêt de Bus plus nombreux - Plus d'immeubles haut, mais il y a des

Octobre 2022

Exemple de questionnaire recueillis

Ces échanges ont été restitués par les rapporteurs désignés par groupe à Monsieur le Maire et Monsieur Besseiche, adjoint à l'urbanisme, présents aux restitutions de ces trois journées.

3-1-4 Les réunions publiques de restitution des balades urbaines le 20 décembre 2022

Suite aux balades urbaines, deux réunions de restitutions avec les habitants ont été organisées (Rothéneuf et Marville/Triquerville/Briand), présentant la synthèse des échanges et des discussions avec les habitants et les pistes de travail pour le futur de ces secteurs.

Les principaux apports de la restitution des balades urbaines ont porté sur :

- la protection des éléments de nature (arbres, zones humides) ;
- la volonté d'avoir plus d'espaces verts et/ou de désimperméabilisation ou d'augmenter la présence du végétal sur ces secteurs (espaces verts, pied d'immeuble végétalisé, toiture végétalisée, ...) ;
- la préservation du patrimoine bâti présent dans les secteurs ;
- l'amélioration de l'accessibilité et de la circulation ;
- la création et l'aménagement de liaisons douces ;
- les problèmes de stationnement ;
- les besoins en termes de transport en commun ;
- les problèmes de nuisances (bruit pollution) ;
- la nécessité d'échelonner les hauteurs entre les secteurs de projet et les tissus existants ;
- le besoin d'accueillir des jeunes actifs et des familles et de construire du logement abordable ;
- la volonté de préserver et de développer le commerce, notamment le commerce de proximité ;
- avoir une attention particulière concernant l'implantation des constructions afin de limiter les vis-à-vis.

3-1-5 Les réunions publiques des 06, 08, 13 et 17 novembre 2023

Au stade de l'élaboration du projet du PLU, 4 réunions publiques par quartier ont été organisées avant l'arrêt du dossier, les :

- 6 novembre 2023 pour les quartiers de Paramé/ Le Levy/ Saint-Ideuc ;
- 8 novembre 2023 pour les quartiers de Rocabey/ Gare/ Espérance/ Cottages/ Courstoiville/ Intra-Muros ;
- 13 novembre 2023 pour le quartier de Rothéneuf ;
- 17 novembre 2023 pour les quartiers de Saint-Servan / Château-Malo/ Quelmer/ La Guymauvière/ La Découverte/ La rosais/ La Madeleine/ Bellevue.

Ces quatre réunions publiques ont été annoncées par affichage en mairie, dans les quartiers, par voie de presse et dans le Malomag ainsi que sur le site internet de la ville.



Affiche annonçant les réunions publiques



Réunion publique-13 novembre 2023



Réunion publique-17 novembre 2023

Les réunions publiques des 6, 8, 13 et 17 novembre 2023 ont réuni environ 140 à 160 personnes chacune.

La traduction réglementaire du PLU a été présentée, à travers les Orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les projets de zonage, de règlement, et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles de la Houssaye, Marville, Triquerville, Aristide Briand, de Gaulle, Rothéneuf, Caserne de Lorette, La Balue, et du Port, ainsi que les incidences du projet sur l'environnement ont également été développés.

Les échanges ont principalement porté sur des demandes, remarques, suggestions concernant :

- **Les objectifs de production de 500 logements par an, et celui du maintien *a minima* de la population à 47 000 habitants :**

Réponse : constat posé par le diagnostic du PLU du vieillissement de la population et de l'augmentation du nombre de ménages composé de personnes seules ou sans enfants- objectif qui répond à la nécessité de permettre aux actifs et familles de se loger à Saint-Malo en compatibilité avec le PLH.

- **La répartition des typologies de logements et la mixité sociale :**

Réponse : volonté de développer le bail réel solidaire et l'accession sociale à la propriété, nécessité pour le PLU d'être compatible avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) qui prévoit un % de logements en accession sociale ou locatif social dans les nouveaux programmes de construction de logements.

- **Les secteurs d'OAP :** crainte de concentration de population sans infrastructures suffisantes, questions sur l'aménagement d'espaces verts, les hauteurs, la maîtrise de la programmation...
Réponse : le Zéro Artificialisation Net (ZAN) ne permet plus d'étendre la ville comme avant. Il faut densifier certains quartiers mais avec un épannelage des constructions : moins hautes en limite des quartiers pavillonnaires existants. Ces secteurs comprendront des espaces verts, des pistes cyclables.

Les OAP sous forme de ZAC (de Gaulle, la Houssaye, Campus II) permettront de maîtriser la programmation et les aménagements.

Concernant l'OAP de Rothéneuf, elle prévoit environ 180 logements alors que le projet initial en prévoyait 800 et les zones humides seront restaurées ;

- **La mobilité** : demandes de développer les liaisons douces, d'étendre le réseau de bus, de requalifier certaines voies et carrefours - constat d'augmentation du trafic, de manque de stationnements, notamment devant la gare - demande d'aires de covoiturage - demande d'une étude pour mesurer l'impact de la création de logements supplémentaires sur le trafic automobile et donc l'environnement
Réponse : volonté de développer les pistes cyclables (poursuite voie verte sur Triquerville, puis vers le lycée Maupertuis par exemple) - Les normes de stationnement du PLU seront plus favorables aux vélos et seront en fonction de la taille des logements. Le fait d'offrir plus de logements pour les actifs limitera les besoins de déplacements - Etude lancée pour le réaménagement de la gare - Nouvelle Délégation de Service Public pour le réseau bus : le maillage de la Ville sera revu, nécessité de préserver la qualité de l'air (remplacement diesel par biogaz)
- **Le stationnement** : mutualisation des parkings en zone d'activités (Atalante), la mise en place d'un parking relais en entrée de Saint-Malo
Réponse : certains parkings sont déjà mutualisés (IUT avec le cinéma) et il est prévu de poursuivre la mutualisation dans d'autres projets (ex : Intermarché à la Découverte). Les normes du PLU conduiront à réduire les places de stationnement pour l'automobile et à augmenter celles pour les vélos.
- **La forte proportion de résidences secondaires et de meublés de tourisme**
Réponse : La ville a adopté un règlement pour le changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques avec des quotas par quartier qui porte ses fruits. Pour l'instant, il n'est pas possible d'instaurer des quotas de résidences secondaires. Saint-Malo étant en zone tendue, le taux de taxe d'habitation sur les résidences secondaires a été augmenté. Le PLH demande d'avoir une part importante de logements sociaux en accession qui seront des résidences principales. La chartre demande que les règlements de copropriété des logements neufs interdisent la location touristique pour de courtes durées.
- **Les équipements** : le développement des équipements universitaire, le futur hôpital
Réponse : il est prévu la construction d'un restaurant universitaire à côté du lycée Providence.
- **La préservation des éléments bâtis remarquables de la ville et des quartiers les plus emblématiques.**
- **La préservation des espaces naturels et des zones humides.**
- **La préservation des espaces agricoles et de l'activité agricole :**
Réponse : Le PLU comprendra un secteur Ap correspondant à une zone agricole faisant l'objet d'une protection renforcée, qui préfigure la création d'une Zone Agricole Protégée (ZAP) à l'échelle intercommunale.
- **L'incitation à la végétalisation de la Ville :**
Réponse : La ville a entrepris la végétalisation des cours d'école et a la volonté d'encourager la végétalisation ou la désimperméabilisation des parkings, des pistes cyclables. Le PLU instaure un coefficient de biotope qui impose un coefficient de pleine terre pour renaturer la ville. Le PLU contient une OAP trame verte et bleue et la Ville s'est dotée d'un plan de végétalisation et de biodiversité pour favoriser la nature en ville
- **La ressource en eau (eau potable) mais aussi assainissement.**
- **L'adaptation de la ville face au changement climatique** et la prise en compte des risques naturels, en particulier la révision du PPRSM.

- **Les économies d'énergie et les énergies renouvelables** : Eoliennes
Réponse : Saint-Malo est un territoire protégé où les Eoliennes sont interdites.
- **Le Parc Naturel Régional et sa place dans le PLU** :
Réponse : le PNR ne concerne que la partie agricole et naturelle de Saint-Malo.
- **La préservation des commerces, en particulier des commerces de proximité.**
Réponse : La confortation du maillage commercial existant est un des axes du PADD. Le PLU délimite, dans les centralités, des périmètres de droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux, mais la mise en œuvre de ce droit de préemption n'est pas simple. Le futur PLU délimitera des linéaires commerciaux où le changement de destination pour passer de commerce à meublé de tourisme sera interdit.
- **Les zones d'activités économiques : possibilité d'accueillir des industries sur de grands terrains, de créer de nouvelles zones ?**
Réponse : Il n'est plus possible d'offrir de grands terrains pour des activités industrielles à Saint-Malo. Il faut réfléchir autrement les zones d'activités en y imposant moins d'espaces verts et moins de parkings, par exemple, afin d'optimiser le foncier.
- **Renseignements sur la suite des études et sur certains projets** (secteur de Marville, Rothéneuf, Nielles, projet Gare, Musée, Hôpital, pénétrante sud, ...)

3-2 La concertation des associations et des comités de quartier dans le cadre de l'étude patrimoniale

L'axe 2 du PADD prévoit de "Préserver et valoriser les patrimoines, socle de l'identité malouine", notamment le patrimoine architectural et paysager identitaire de Saint-Malo. Pour assurer la traduction de cette orientation dans le PLU, une étude patrimoniale a été réalisée afin de repérer, recenser, caractériser les éléments bâtis et les murs de clôture dont il convient d'assurer la préservation et la protection par des règles spécifiques.

Au stade de la restitution de cette étude, les élus ont souhaité informer les associations à vocation patrimoniale ou/et environnementale, ainsi que les comités de quartiers de son contenu, afin qu'ils les communiquent plus largement et recueillent ainsi les remarques et observations de leurs adhérents ou des habitants.

3-2-1 Les réunions de présentation de l'étude patrimoniale aux associations et aux comités de quartier

2 réunions se sont tenues en présence du bureau d'études « AUA » pour présenter et débattre de l'étude patrimoniale :

- la première le 12 mai 2021, où étaient conviées les associations environnementales et patrimoniales du territoire de Saint Malo, à savoir :
 - Société d'histoire et d'Archéologie de l'Arrondissement de Saint-Malo (SHAASM)
 - Centre Régional d'Archéologie d'Alet
 - Veille Environnement Patrimoine (VEP)
 - Fondation du Patrimoine
 - Vieilles Maisons Françaises (VMF Patrimoine)
 - La Demeure Historique
 - Association Dinard Côte d'Emeraude Environnement (ADICEE)
 - Bretagne Vivante
 - Eau et Rivières de Bretagne

- Ligue de Protection des Oiseaux d'Ille-et-Vilaine
- Rothéneuf Environnement
- A vélo Malo
- Rothéneuf village
- La fleur malouine.

➤ La seconde le 22 juin 2021 avec les comités des quartiers.

3-2-2 Les balades urbaines patrimoniales

Suite à ces deux réunions associant les associations environnementales et patrimoniales du territoire de Saint-Malo et les comités de quartier, plusieurs remarques ont été formulées sur le projet de protection du patrimoine bâti et paysager de l'étude Patrimoniale élaborée avec le Bureau d'étude AUA.

Afin d'aller plus loin dans la démarche collaborative initiée, les associations patrimoniales et les comités des quartiers qui avaient transmis des remarques et suggestions ont été conviés, à un échange technique *in situ*, en présence du Bureau d'étude AUA.

C'est ainsi que deux balades urbaines patrimoniales ont eu lieu **le 17 septembre 2021** :

- **dans le quartier de Saint-Sevan**, à partir de 9h et pour une durée d'environ 3 heures, en la présence de représentants de l'association Veille Environnement Patrimoine, de l'ADICEE, du Centre Régional d'Archéologie d'Alet et du Comité de quartiers Droits de Cité ;
- **dans le quartier de Rothéneuf**, à partir de 14h, pour une durée d'environ 2h30 en la présence des représentants de l'association Rothéneuf Village et du comité de quartier Rothéneuf-le Pont.

Ces balades urbaines patrimoniales *in situ* ont été l'occasion d'échanger ensemble, de s'arrêter devant certains lieux suggérés par les participants et ainsi de répondre à la plupart de leurs remarques concernant la protection du patrimoine bâti et paysager proposée par l'étude patrimoniale.

3-3 La réunion avec l'association « Eaux et Rivières de Bretagne », à sa demande

Le 21 octobre 2024, s'est tenue une réunion avec l'Association Eaux et Rivières de Bretagne, organisée à leur demande conformément à l'article L. 132-13 du Code de l'urbanisme.

La réunion s'est tenue dans les locaux de la DAU, pendant près de deux heures.

De nombreux points ont été évoqués par les membres de l'Association (modalités de récupération des eaux pluviales, coefficient de biotope, renaturation des sites, les mesures pour gérer la montée des eaux, réflexions autour du développement de l'arbre et de la nature en ville,...).

3-4 La mise à disposition d'un dossier de concertation préalable et d'un registre

Un registre d'observations et de propositions a été ouvert à la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme (DAU) de Saint-Malo pendant toute la durée de la concertation préalable.

Ce registre était accompagné d'un dossier de concertation composé des orientations du PADD et des différents supports présentés lors des réunions publiques ou balades urbaines.

Ce registre contient 4 observations de particuliers, 3 courriers d'associations et 1 courrier d'un collectif.

3-5 La rubrique consacrée à la révision du PLU sur le site internet de la ville

Le site internet de la commune a permis à la population de participer à la concertation préalable via une adresse mail dédiée et un formulaire de contact :

PARTICIPER À LA CONCERTATION PRÉALABLE EN CONTINU

- **PAR MAIL :**

✉ **Contact par email**

- **PAR COURRIER** à l'adresse suivante :

Monsieur le Maire
Concertation pour le PLU Hôtel de ville,
Place Chateaubriand
CS 21826 35418
Saint-Malo Cedex

- **SUR LE REGISTRE PAPIER** mis à disposition à la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme :

27 Quai Duguay Trouin
35400 Saint-Malo

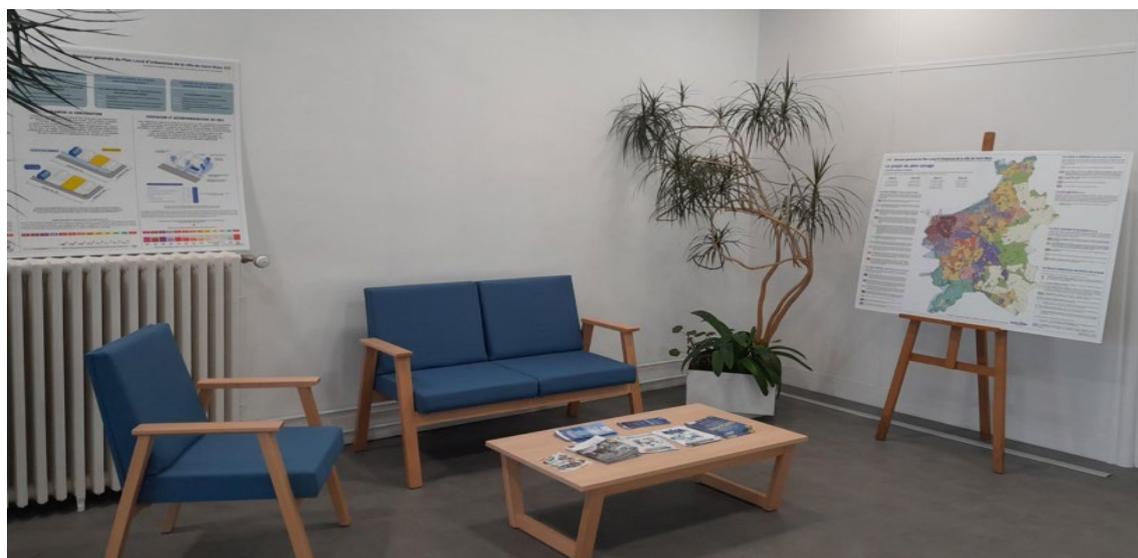
- **VIA LE FORMULAIRE CONTACT :**

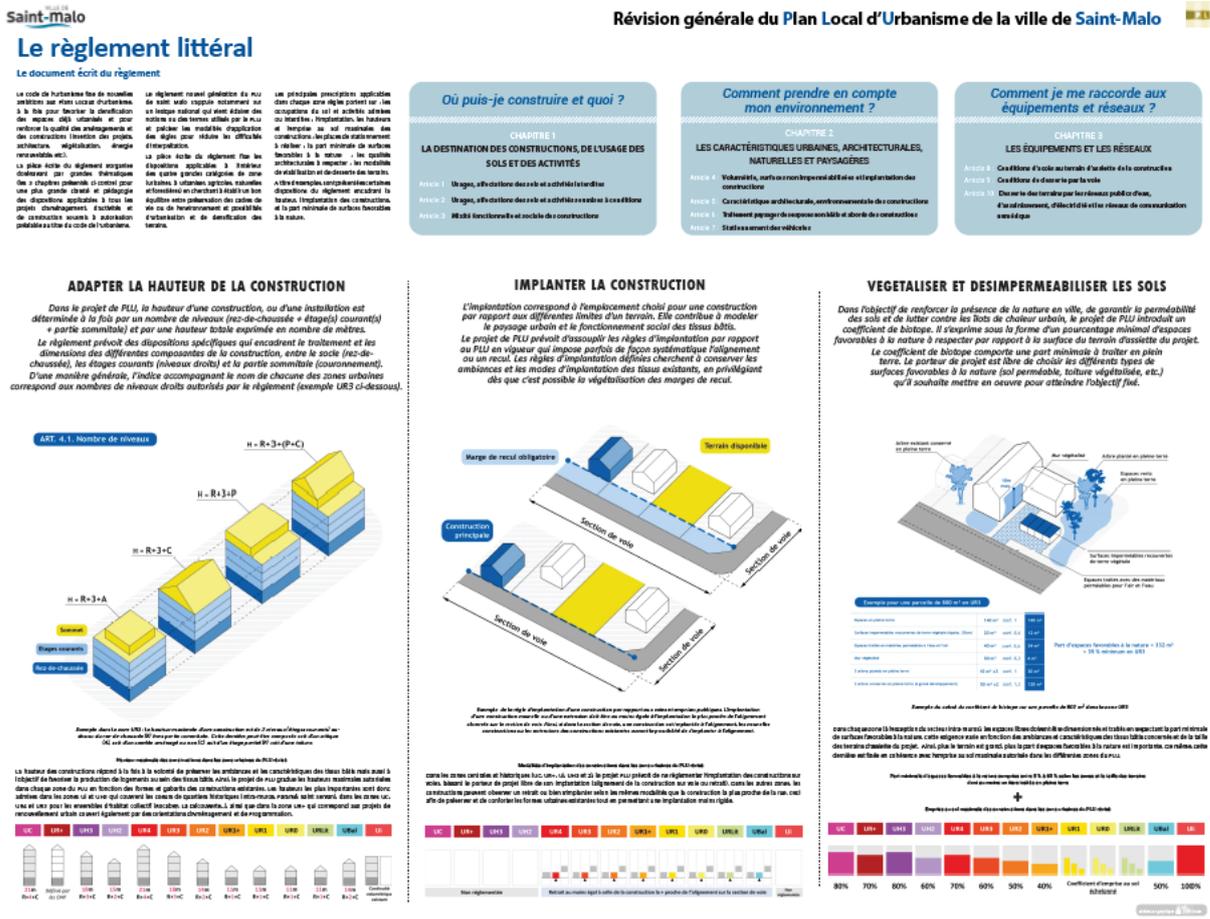
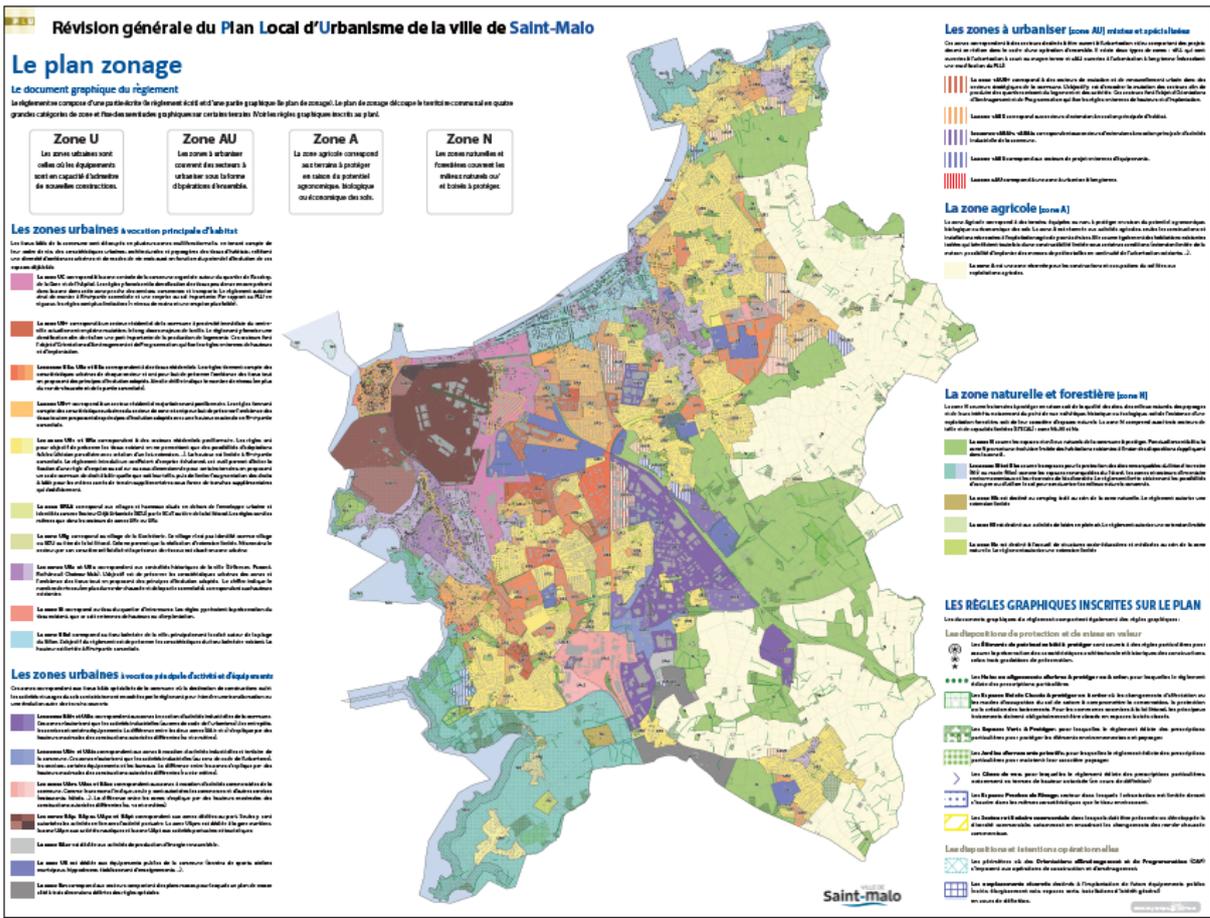
→ **ACCÉDER AU FORMULAIRE**

3-6 L'exposition à partir du mois de novembre 2023 de panneaux de concertation dans le hall de la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme

Lors des réunions publiques de novembre 2023, la commune a présenté deux panneaux de concertation présentant, le document graphique du règlement (avec les caractéristiques de chaque zone), les différentes règles graphiques inscrites sur le plan et les principales règles volumétriques de la pièce écrite du règlement.

Ces panneaux ont été exposés à partir du 9 novembre 2023 dans le hall de la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme de la ville de Saint-Malo.





Ces 3 dernières modalités de concertation ont permis le recueil de 240 courriers/courriels ou remarques portées sur le registre représentant 175 demandes individuelles :

Certains des 240 courriers ou courriels reçus ou observations portées au registre concernent la même demande réitérée plusieurs fois. La concertation préalable de la révision du PLU a donc fait l'objet de l'enregistrement de 175 demandes individuelles au total.

Le projet de règlement graphique et littéral du PLU a été élaboré sur le fondement des choix politiques d'aménagement, décidés au regard des enjeux d'urbanisme, des lois en vigueur et de leur traduction dans le PADD. Certaines des 175 demandes ont été satisfaites dès lors que les évolutions sollicitées étaient en adéquation avec les orientations du PADD.

Les demandes individuelles peuvent être classées en 6 grandes catégories :

1) Les demandes qui expriment une évolution de la constructibilité vers plus de droits à bâtir, par des demandes de changements de zones ou d'évolutions des règles. Cette catégorie regroupe la très grande majorité des demandes avec de 113 demandes sur 175 (soit 65% du total).

Parmi cette catégorie de demandes :

- 31 sont partiellement ou totalement satisfaites, notamment du fait de leur classement en zone urbaine ou à urbaniser ou d'une augmentation des droits à bâtir (en particulier concernant l'emprise au sol) ;
- Les autres demandes ont reçu une réponse défavorable. Il s'agit globalement de demandes de classement en zones urbaines de parcelles actuellement situées en zone agricole ou en zone naturelle. La réponse défavorable se base principalement sur l'application de la loi Littoral (interdiction de s'étendre dans la bande des 100 mètres, interdiction de créer de nouvelles constructions hors extension limitée en dehors des espaces agglomérés ou des villages, ...), la localisation en zone protégée au titre des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) ou des espaces remarquables du littoral, l'existence d'enjeux environnementaux ou l'obligation de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier en application de la loi Climat et résilience.

2) Les demandes qui expriment une limitation de la constructibilité. Cette catégorie concerne 14 demandes sur 175 (soit 8% du total).

Ces demandes ont toutes reçu un avis favorable.

3) Les demandes concernant des protections environnementales (EBC, îlot remarquable..). Cette catégorie concerne 10 demandes sur 175 (soit 6% du total).

Parmi ces demandes, 7 expriment le souhait de supprimer une protection environnementale. 6 d'entre elles ont reçu un avis favorable (absence d'éléments boisés à protéger ou d'enjeux environnementaux identifiés dans le diagnostic). Une seule demande a reçu un avis défavorable (présence d'un boisement à enjeux fort classé en EBC sur la parcelle).

Une demande exprime le souhait d'un classement en « îlot remarquable ». La parcelle est identifiée comme un Parc et Jardin d'Ornement Privatif protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme dans le projet de PLU.

Enfin, un courriel exprime le souhait de créer une forêt urbaine à côté du parking du Davier.

4) Les demandes qui expriment une évolution des protections du patrimoine bâti (ajout ou suppression). Cette catégorie concerne 4 demandes sur 175 (soit 2% du total).

Parmi ces demandes, 3 expriment le souhait de protéger ou augmenter la protection d'un bâti. 2 de ces demandes ont reçu un avis favorable et une partiellement favorable.

Une demande exprimant le souhait de supprimer ou réduire la protection d'un bâtiment a reçu un avis défavorable car la construction est identifiée au diagnostic comme un élément présentant un caractère patrimonial avéré (bâti d'intérêt) avec un bâti en pierres recouvert d'un enduit mais formant un ensemble avec les immeubles avoisinants.

5) Les demandes qui expriment une suppression d'emplacements réservés. Cette catégorie concerne 4 demandes sur 175 (soit 2% du total).

Ces demandes ont reçu un avis favorable suite à la mise à jour des emplacements réservés de la commune.

6) Les demandes qui expriment des questions, des remarques ou des interrogations sur le dossier du projet de PLU. Cette catégorie concerne 52 demandes sur 175 (soit 27% du total).

Il s'agit le plus souvent d'interrogations sur de futurs projets ou les possibilités offertes par le projet de PLU, de remarques d'ordre général ou particulier. Parmi cette catégorie de demandes :

- 23 ont reçu une réponse favorable ou une prise en compte des remarques exprimées ;
- 6 ont reçu une réponse défavorable, il s'agit le plus souvent de courriers exprimant une opposition à des projets en cours ou déjà validés (Nielles, Terminal du Naye, ...) ;
- 23 remarques ou questions n'amènent pas de réponses particulières.

3-7 Une information continue au travers de plusieurs supports

3-7-1 L'affichage de la délibération

La délibération du Conseil municipal du 25 juin 2015 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et définissant en particulier les modalités de la concertation a été affichée à l'hôtel de ville et dans les mairies annexes.

3-7-2 Des parutions régulières dans le bulletin municipal

Le bulletin municipal (Malo Mag) a permis de tenir informée la population de l'évolution du projet par le biais des différentes parutions :

Dossier : CONSTRUCTION - URBANISME - CONCERTATION

ÉVOLUER EN CONTEXTE SENSIBLE

Activité excessivement encadrée, facile de construire doit respecter des lois, des règlements et des règles très précises, notamment auprès de la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme.

PENSER LA VILLE DE DEMAIN !
C'EST CONSTRUIRE, AMÉNAGER EN PRENANT EN COMPTE L'ENVIRONNEMENT, LES DÉPLACEMENTS, LES CIRCULATIONS DOUCES, LES ÉQUIPEMENTS, LES SERVICES.

RÉVISION DU PLU : UNE PROCÉDURE DE LONGUE HAÏLEINE
Depuis l'approbation en 2006 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur, la réglementation en matière d'urbanisme a fortement évolué, afin de répondre au mieux aux nouveaux enjeux de la société. Actuellement en cours de révision, le prochain PLU abordera l'environnement et le patrimoine avec une approche plus sensible, basée sur des études thématiques, pour un document plus vert, plus respectueux et plus adapté. Le PLU actuel restera en vigueur jusqu'à l'approbation définitive du nouveau PLU.

PRENDRE EN COMPTE LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX
Le Plan Guide Environnemental est la première étude menée dans le cadre de la révision du PLU. Un diagnostic à fine échelle a permis de dresser le portrait environnemental général du territoire (cadre physique et biologique, risques, pollution et nuisances, gestion de l'eau...). Le futur PLU aura notamment pour objectif de protéger, conforter voire améliorer le réseau des corridors écologiques (réservaires de biodiversité et continuités écologiques).

VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER LOCAL
Au-delà des monuments historiques connus et reconnus, Saint-Malo est riche d'un patrimoine du coin de la rue qui participe au cadre de vie agréable de la cité. L'étude patrimoniale en cours d'élaboration a permis de repérer ces éléments, bâtis et paysagers, présentant une valeur historique. En matière de patrimoine, l'attention du prochain PLU est de préserver leurs caractéristiques et de les valoriser dans leur environnement, afin de conforter les qualités paysagères propres au territoire malouin.

ENTRE LE BOMBS ET L'HYPOURISME, LA TRAME VERTE ET BLEUE QUI LONGE LES HABITATIONS EST UN REFUGE POUR LA FAUNE ET LA FLORE
"explique Calypso Racine, chargée des biodiversités à la ville."

Plan Local d'Urbanisme
SON OBJECTIF ?

Ses contraintes réglementaires
LE CODE DE L'URBANISME | LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE | LE SRADDET*

* AUTRES DOCUMENTS, COMME LE SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale, Développement durable et solidarité) * Règlement de planification régionale

C'est quoi ?
1 PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable basé sur un diagnostic territorial) | 1 RÈGLEMENT qui détermine les règles en matière de construction en zone d'urbanisme en plan.

Et le PLU malouin ?
CONCERTATION ACTIVE
FIN 2022 : Arrêt de projet de PLU après une concertation active devant l'assemblée.
FIN 2023 : Approbation définitive de PLU après consultation publique réglementaire.

/MaloMag n° 25

PLU - PADD POUR UN URBANISME CONCERTÉ

Pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe les grandes orientations de l'urbanisme des prochaines années : les Malouins sont donc parties prenantes de son élaboration. En juillet, trois réunions publiques ont montré leur adhésion à la démarche, à travers une participation dense (plus de 1 200 réponses) et des échanges plutôt constructifs. En septembre, le PADD est passé en conseil municipal pour y être à nouveau débattu. De là, les services poursuivront leurs travaux sur le zonage et le règlement du PLU. Mais, en parallèle, la concertation suit son cours, avec des ateliers organisés quartier par quartier : secteur gare nord le 10 octobre, Marville le 11, Rothéneuf le 12... Et ainsi de suite, le tout entrecoupé de balades urbaines, aussi nommées diagnostics en marchant. En novembre, de nouvelles réunions de groupes auront lieu. Tout est à suivre sur le site de la ville : www.ville-saint-malo.fr/revision-generale-du-plu

Encart page 18-Malomag n°29-octobre/novembre 2022

UN LONG PROCESSUS
2006, 2015, 2025... les PLU se succèdent environ tous les dix ans. Et c'est bien normal, car le contexte évolue : de nouvelles lois nationales s'imposent (Loi Littoral, Climat et Résilience, Zéro Artificialisation Nette du Plan Biodiversité...), de nouveaux documents cadres s'imposent, comme le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Malo, le Schéma Régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires de Bretagne, le Plan Local de l'Habitat... et les Malouins eux-mêmes expriment de nouveaux besoins et souhaits...

De nécessaires évolutions
Le PLU en cours d'élaboration, dont la révision générale a été décidée en 2015, a dû intégrer de nouvelles données. Par exemple, le nombre de logements, neufs ou anciens, à mettre sur le marché, qui a été fixé à 500 par le PLH pour stabiliser la population malouine à 47 000 habitants. Autre exemple : le choix d'un site extra-malouin pour implanter le plateau hospitalier qui a nécessité une actualisation du Projet d'aménagement et de

développement durable (PADD), document essentiel du PLU...

Concertation active
Au-delà des évolutions inhérentes à tout processus d'élaboration réglementaire, les grands principes du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) restent d'actualité et c'est sur ces bases qu'ont eu lieu les réunions publiques de Paramé (6 nov.), Rocaboy/Gare (8 nov.), Rothéneuf (13 nov.) et Saint-Servan (17 nov.). Avis, réflexions et suggestions ont ainsi complété, enrichi les contributions citoyennes ; les règles du PLU, le plan de zonage, les prescriptions graphiques et écrites ont été précisés, les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) détaillées...

IL FAUT RECENSER LES SITES. LES IMAGINER DEVENIR MULTIFONCTIONS ET ACCUEILLIR DE L'INDUSTRIE, DES SERVICES, DU COMMERCE ET DE L'HABITAT.

de Gaulle/Découverte, Garbetta/ZI nord... Des extensions urbaines sont à prévoir : Rothéneuf-sud, ZAC de la Houssoye, secteur du Campus/La Barneville/Fontaine aux Pêlerins...

Bref, il s'agit de conduire un développement raisonné, adapté et respectueux de chaque quartier ou secteur ; une zone de petits pavillons n'a pas à voir son identité changée du tout au tout ; mais on devra bien densifier, user d'outils urbanistiques comme la ZAC ou l'OAP, accompagner le desserrement des ménages, l'accueil de nouveaux habitants...

L'industrie aussi
Chacun le sait. L'objectif du Zéro Artificialisation Nette, le ZAN, à horizon 2050, implique que chaque hectare, chaque an, soit perdu avec pertinence et dans sa globalité. Dans cette ample dynamique, même l'industrie est sollicitée, par anticipation : il faut recenser les sites, les imaginer devenir multifonctions et, tels des hôtes d'entreprises, accueillir de l'industrie, des services, du commerce et pourquoi pas de l'habitat... En ce domaine aussi, Saint-Malo pourrait bientôt innover, montrer à nouveau son esprit corsaire.

27%
de territoire malouin est déjà densifié.

Construire maîtrisé
L'objectif global est conforté : Saint-Malo entend respecter son patrimoine, son environnement et l'identité de chacun de ses quartiers, tout en accueillant de nouveaux habitants (familles et jeunes actifs) et en renforçant l'attractivité de son territoire (économie, culture, qualité de vie, développement des mobilités et du numérique). Cela signifie construire la ville sur la ville, au travers d'opérations de densification douce, de renouvellement urbain ou d'extensions urbaines. En fait, 27 % du territoire malouin est déjà densifié, 61 % constitue un espace d'urbanisation douce et diffuse et seulement 12 % sont dédiés au renouvellement urbain : autour de l'entreprise Lonck, Marville/Lippodrome, Triquerville/Autilles, Général

PLU : ON EN PARLE EN DIRECT !
Lundi 6 novembre, 18 h 30, salle comble à la mairie annexe de Paramé... Le maire rappelle le contexte, les étapes d'élaboration, les échéances. Le bureau d'études (D de ville) précise les grands axes du PADD, cartographies à l'appui. Les échanges débattent... Extraits.

La Ville peut-elle relancer une construction ?
Tout dépend du PLU, répond Gilles Lurton. Celui de 2006 est toujours en vigueur ; le futur, en cours d'élaboration, en concertation avec vous, n'est pas actif. En attendant, nous pouvons parfois utiliser le sursis à statuer. Mais on ne peut relancer l'application d'une décision d'urbanisme, permis de construire, de démolir, d'aménager, qui est prise dans le respect du PLU. On peut toutefois en appeler à l'intelligence des partenaires pour influer sur leurs projets.

Outé des Nîelles ? (murmures dans la salle)
Le projet a été validé. Des recours sont encore en instruction. J'appliquerai les décisions prises par la justice.

Vous annoncez devoir construire 500 logements par an : par souci de transparence, pouvez-vous communiquer les études qui mènent à ce chiffre ?
Études et chiffres sont déjà publics, disponibles sur le site de l'Agglo, rubrique Plan Local de l'Habitat. De même, le document projeté et débattu ce soir est sur le site de la Ville.

On échange sur le PLU, de loin, via des cartes projetées. Mais quand aura-t-on les documents pour savoir de quoi on parle, précisément ?
On ne peut vous donner un document en cours d'élaboration et qui prend en compte vos remarques. Il y a une procédure légale à respecter. Pour l'instant, vous nous avez fait près de 1 000 observations ; d'autres encore, ce soir ; et vous ferez part de vos réflexions et avis lors de l'enquête publique.

Davantage de logements entraînera une hausse de la circulation, non ?
Pas vraiment : les installations à l'extérieur, oui, mais pas les nouveaux logements en ville. 11 et 12 neufs ne signifient pas 2 voitures par logement. Certains laissent la voiture. Et le PLU permettra de mieux gérer les stationnements, selon les zones définies, de mieux diversifier les stationnements, en silo, en souterrain, à la parcelle, en parking mixte (usage de jour/usage de nuit)... Et puis, on va travailler le transport collectif, le multimodal, repenser la gare...

Et la pollution dans tout ça ? L'environnement ? Vous parlez de trame verte et bleue, de biodiversité différenciée par zone... Et pourquoi pas diffuser, en pied de mur, en bac, en collectif ?
Le PLU repose sur plusieurs études préalables, dont une sur le patrimoine vert, dont les jardins privés. Mais on pense aussi plantation d'arbres et renaturation : quand on crée une piste vélo, on crée l'environnement vert alentour ; quand on revégétalise une cour d'école ; quand on prévoit de débiter des parkings... C'est l'esprit du PLU, qui va jusqu'à considérer des coefficients de biotope pour toute nouvelle construction.

PROJET DE ZONES DU PLU 2023

ZONES URBAINES :
■ A VOCATION D'HABITAT PERMETTANT :
■ Densification douce des tissus urbains
■ Densification moyenne des tissus urbains
■ Densification forte des tissus urbains
■ A VOCATION D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES
■ A VOCATION COMMERCIALES

ZONES PORTUAIRES
■ ZONES D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS
■ ZONE AGRICOLE
■ ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

QR code : Pour davantage d'informations scannez ce QR code.

2050
année de l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

À Paramé, les Malouins ont déposé un vif intérêt pour les cartographies du PLU.

Pages 14 et 15- Malomag de décembre 2023-février 2024

Les points clés du NOUVEAU PLAN LOCAL D'URBANISME

3 MINUTES POUR COMPRENDRE

L'élaboration de ce PLU, concertée entre les élus et la population, arrive à son aboutissement. Son "fil vert" pour les 10 prochaines années : concilier respect du patrimoine naturel et culturel et garantir un urbanisme raisonné et harmonieux. Pour les Malouins et les futurs Malouins, cap sur une ville plus verte et plus accueillante !

1 Un environnement préservé

Une protection accrue des espaces de nature (zones humides, patrimoine arboré, littoral) de la commune avec le souci de créer et de maintenir des corridors écologiques indispensables à la biodiversité.

- Près de **134 ha** de boisements protégés au titre des Espaces Boisés Classés ; près de **95 ha** au titre des Espaces Verts Protégés
- **85 km** de haies et alignements d'arbres protégés (27 km dans le PLU actuel)
- **+ de 80 ha** de zones humides protégées
- Près de **18 ha** de parcs et jardins d'ornement privés protégés

Une consommation des sols réduite de **30 à 40 %**

- **45 ha** planifiés d'ici 10 ans, contre **66 ha** sur les 10 dernières années

2 Un patrimoine identitaire protégé

- **+ 4 188** éléments patrimoniaux et paysagers à préserver (contre **410** dans le PLU précédent)
- Mise en place d'un cahier des prescriptions patrimoniales

3 Accueillir des familles, des actifs et des jeunes, en priorité

Une nécessité de construire au minimum **500 logements par an** pour une croissance démographique modérée

- **80 %** de nouveaux logements en **renouvellement urbain**
- **20 %** en **extension urbaine**
- Un pourcentage de **logements sociaux** imposé dans certains secteurs

4 Maintenir le développement économique

- **Protéger** les activités agricoles
- **Dédier** des zones aux activités économiques
- **Préserver** les rues commerçantes sur certains secteurs

5 Développer les mobilités douces

- **Optimiser** le stationnement des vélos en ville
- **Diminuer** le nombre de places de stationnement automobile
- **Créer** des espaces publics accueillants pour les piétons et les circulations douces
- **Optimiser** le transport collectif

Le PLU sera consultable sur saint-malo.fr à partir du 10 décembre

9 DÉCEMBRE 2024 : 10^h00 - 18^h00 : Ouverture officielle de la consultation et accès au projet de PLU

16 DÉCEMBRE 2024 : Transmission du projet de PLU écrit aux personnes publiques consultées (PPCA)

13 MAI - 16 JUIN 2025 : Enquête publique

18 MARS 2025 : Réception des avis des personnes publiques consultées (PPCA)

AVRIL 2025 : Signature par le Maire de l'avis de favorable pour l'adoption du PLU

JUILLET 2025 : Rendu du rapport de consultation publique (RCP) et adoption du PLU

SEPTEMBRE 2025 : Approbation du PLU

Page 21 du Malomag n°38 de Décembre 2024-février 2025

3-7-3 des parutions régulières sur le site internet de la ville

Une rubrique spécifique à la révision du PLU a été créée sur le site Internet de la Ville : https://www.saint-malo.fr/accueil/vivre/urbanisme/#sommaire_revision_plan_urbanisme

Cette rubrique « *révision générale du Plan Local de l'Urbanisme en cours* » donne la possibilité aux internautes :

- de s'informer sur la procédure et son calendrier ;
- de consulter et télécharger les supports des réunions publiques, les délibérations afférentes à la procédure et leurs pièces annexes.

Pages du site internet :

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME EN COURS

Document stratégique et transversal, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) traduit règlementairement le projet politique d'aménagement et de développement durables du territoire de Saint-Malo pour les 10 à 15 prochaines années. Suite à la reprise du dossier par la nouvelle municipalité, suivez ici les actualités de la procédure de révision générale prescrite par délibération du Conseil Municipal le 25 juin 2015.

Qu'est-ce qu'un plan local d'urbanisme ?

Le PLU est le document qui régleme le droit des sols de chaque parcelle, publique ou privée. Il est destiné à :

- réfléchir au devenir et à la valorisation du territoire malouin,
- programmer l'organisation et le développement de la commune.

Cette programmation se traduit par un découpage du territoire en différentes zones :

- zones urbaines (zones U),
- zones à urbaniser (zones AU),
- espaces préservés pour l'économie agricole et pour la valeur agronomique des terres (zones A),
- espaces et sites protégés pour leur valeur patrimoniale, naturelle, écologique (zones N).

Le PLU comprend :

- un **rapport de présentation** : le diagnostic du territoire avec ses constats et ses enjeux, l'évaluation environnementale et la justification des choix ;
- un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** : le projet politique de développement pour la ville ;
- des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : la traduction du projet communal dans les secteurs stratégiques à aménager ou d'enjeux thématiques ;
- un **règlement graphique** qui délimite les différentes zones (U, AU, A ou N) et littéral qui fixe les règles d'utilisation des sols pour chaque zone ;
- des **annexes** qui contiennent les servitudes s'imposant au pétitionnaire et autres documents informatifs.

LE CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE LA RÉVISION DU PLU

PHASE 1 : ÉLABORATION DU PROJET DE PLU ET CONCERTATION PRÉALABLE

[Délibération du 25 juin 2015 prescrivant la révision générale du PLU et les modalités de concertation](#) 

[Délibération du 8 novembre 2022 décidant d'appliquer le contenu modernisé du PLU](#) 

[Délibération du 14 mai 2019 relative au 1er débat sur les orientations générales du PADD et ses annexes](#) 

[Délibérations des 29 septembre 2022 et 8 novembre 2022 relatives au 2nd débat sur les orientations générales du PADD et ses annexes](#)

PHASE 2 : ARRÊT DU PROJET DE PLU PAR LE CONSEIL MUNICIPAL : 9 DÉCEMBRE 2024

PHASE 3 : CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES : MARS 2025

PHASE 4 : ENQUÊTE PUBLIQUE : MAI-JUIN 2025

PHASE 5 : APPROBATION DÉFINITIVE DU PLU PAR LE CONSEIL MUNICIPAL : 4ème TRIMESTRE 2025

4° BILAN DE LA CONCERTATION PUBLIQUE : CONCLUSION

Au vu des moyens mis en œuvre dans le cadre de la concertation du PLU de Saint-Malo, décrits ci-dessus, il apparaît :

- que ceux-ci ont permis d'assurer une information suffisante du public, concernant l'objet et la procédure de révision du PLU, et concernant le contenu des études et des documents d'étapes du projet de PLU ;
- que le niveau d'information est proportionné à l'échelle du projet ;
- que la concertation publique a été menée pendant une durée suffisante et en continu, que ces moyens ont permis au public de formuler des observations ;
- qu'ils répondent point par point aux modalités de concertation définies par la délibération de prescription de la révision du PLU.

La concertation s'est déroulée en toute transparence vis-à-vis des habitants, qui ont eu accès à tous les éléments d'information pour réfléchir et formuler leurs propositions, comme le démontrent les observations ou demandes effectuées tout au long de la procédure de révision du PLU, notamment dans le cadre des réunions publiques, balades urbaines et des demandes.

Ce bilan de la concertation met fin à la phase de concertation préalable.

Le projet de PLU révisé peut désormais être arrêté puis soumis à enquête publique, ce qui permettra aux habitants de s'exprimer une nouvelle fois avant l'approbation du PLU révisé.