

NOTE DE PRESENTATION DU PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier soumis à enquête publique

I.	LE CADRE JURIDIQUE ET LES TEXTES REGISSANT LA PROCEDURE	2
⇒	PLU EN VIGUEUR	2
⇒	PRESCRIPTION DE LA REVISION	2
⇒	FONDEMENT JURIDIQUE DE LA PROCEDURE DE REVISION	2
⇒	PROCEDURE ADMINISTRATIVE.....	3
⇒	LISTE DES AVIS RENDUS	3
⇒	LA PROCEDURE D'ENQUETE PUBLIQUE	4
II.	LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROJET	7
II.1	COMPOSITION DU DOSSIER DE PLU	7
II.2	LE CONTENU DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	7
II.3	LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DES ORIENTATIONS DU PADD	15
II.4	L'EVOLUTION DES SURFACES DE ZONES ENTRE LE PLU APPROUVE EN 2006 ET LE PLU REVISE	29
II.5	LA CONSOMMATION D'ESPACES NAF PLANIFIEE DANS LE PLU	31
II.6	LA CONCERTATION PUBLIQUE	32
III.	LE RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	35

I. LE CADRE JURIDIQUE ET LES TEXTES REGISSANT LA PROCEDURE

⇒ PLU en vigueur

Succédant au Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1991, le Plan Local d'Urbanisme en vigueur a été approuvé par le Conseil municipal de la commune de Saint-Malo le 31 mars 2006.

Depuis cette date, le PLU a été adapté à plusieurs reprises par voies de procédures de modifications, mises en compatibilité ou mises à jour, afin de prendre en compte des évolutions territoriales.

Il a été dernièrement modifié par délibération n°2021-06-017 du 17 juin 2021 (36^e modification).

⇒ Prescription de la révision

Le contexte législatif ayant évolué depuis l'entrée en vigueur du PLU en 2006, la révision générale du PLU de la Ville de Saint-Malo a été prescrite par délibération du Conseil municipal du 25 juin 2015, avec pour objectifs de :

- 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 œuvre un projet urbain pour favoriser une nouvelle urbanité et renforcer l'attractivité de la ville, notamment pour les familles et les entreprises ;
- concevoir un projet urbain respectueux des objectifs du développement durable, conciliant développement urbain et préservation de la trame verte et bleue.

⇒ Fondement juridique de la procédure de révision

En application de l'article L. 153-31 du Code de l'urbanisme :

"1.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté".

La révision est effectuée selon les modalités définies pour l'élaboration du plan local d'urbanisme (article L. 153-33 du Code de l'urbanisme) et est donc soumise à enquête publique (article L. 153-19 du Code de l'urbanisme).

La révision du PLU de Saint-Malo est soumise à enquête publique conformément aux articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants du Code de l'environnement.

⇒ Procédure administrative

Le dossier a été élaboré en concertation étroite avec les personnes publiques, très régulièrement associées à des réunions de travail associant les services de l'Etat et les autres personnes publiques associées et/ou consultées.

Le projet de révision a fait notamment l'objet d'une présentation finale lors d'une réunion qui s'est tenue le 20 novembre 2024 associant l'ensemble des personnes publiques associées et/ou consultées.

Après avoir tiré le bilan de la concertation, le Conseil municipal a arrêté le projet de PLU le 9 décembre 2024, et l'a adressé pour avis :

- aux services de l'Etat et aux personnes publiques associées et consultées
- à la Commission de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)
- à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Soumis à évaluation environnementale, le projet a également été soumis à l'avis de la mission régionale de l'autorité environnementale.

⇒ Liste des avis rendus

En application du 4^e de l'article R. 123-8 du Code de l'Environnement, le dossier soumis à enquête publique doit comporter :

" Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme".

Conformément aux articles L. 153-16 et L. 153-17 du Code de l'urbanisme, le projet de révision du PLU a été soumis pour avis aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9, aux personnes publiques ayant demandé à être consultées, ainsi qu'à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Le dossier a également été soumis pour avis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (article L. 104-6 du Code de l'urbanisme) et à la Commission de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) (article L. 121-27 du Code de l'urbanisme).

Les avis réceptionnés en retour figurent dans les pièces du dossier soumis à enquête publique.

En l'absence de réponse des autres personnes publiques associées ou consultées dans le délai légal de trois mois, leurs avis sont considérés comme favorables (accord tacite) (articles R. 153-4 et R. 153-6 du Code de l'urbanisme)

▪ Personnes publiques associées (PPA)

- **Etat** : avis favorable avec réserves daté du 10 mars 2025
- **Région** : avis favorable sous réserve de prise en compte de certaines observations daté du 19 mars 2025
- **Département** : avis réceptionné le 18 mars 2025
- **Saint-Malo Agglomération** : avis favorables avec réserves daté du 11 mars 2025
- **Chambre d'agriculture** : avis favorable daté du 18 janvier 2025
- **Chambre de Commerce et de l'Industrie** : avis daté du 9 janvier 2025

- **Chambre des Métiers et de l'Artisanat** : avis favorable daté du 7 mars 2025 sous réserve de la prise en compte de certaines remarques et réserves ;
- **SNCF** : avis daté du 24 février 2025 ;
- **Syndicat Mixte d'Aménagement et de Gestion du Parc Naturel Régional** : avis daté du 18 mars 2025

- **Autres personnes publiques consultées (PPC)**

- **SAGE Rance Frémur Baie de Beaussais** : avis favorable avec une réserve et des observations, daté du 18 février 2025 ;
- **Commune de Dinard** : retour daté du 11 février 2025.

- **Commission de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)** : avis favorable avec une prescription, daté du 20 février 2025 ;

- **Commission de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)** : avis favorable daté du 6 mars 2025 ;

- **Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)** : avis favorable daté du 10 avril 2025.

⇒ La procédure d'enquête publique

En application du 3° de l'article R. 123-8 du Code de l'environnement, le dossier soumis à enquête publique doit comporter :

" La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ".

Par arrêté n°2025-04-10 daté du 10 avril 2025, le Maire a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur la révision du PLU.

- **Textes régissant l'enquête publique**

Les textes régissant l'enquête publique portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme sont les suivants :

- Code de l'urbanisme, notamment les articles L. 153-19, L. 153-33, R. 153-8 et R. 153-11 ;
- Code de l'environnement, notamment les articles L 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants.

- **Objet de l'enquête publique**

L'enquête publique porte sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Malo, approuvé le 31 mars 2006.

- **Date de l'enquête publique :**

Il sera procédé à une enquête publique portant sur le projet de révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Malo, pour une durée de 38 jours consécutifs, à compter du **mardi 6 mai 2025 jusqu'au jeudi 12 juin 2025**.

- **Maître d'ouvrage :**

Le Maître d'ouvrage est la commune de Saint-Malo, représentée par son Maire, domicilié en cette qualité à l'Hôtel de Ville, Place Chateaubriand, CS 21826, 35418 Saint-Malo cedex.

L'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est : Ville de Saint-Malo, Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme (ci-après DAU – 02.99.21.53.00).

- **Nomination des membres de la commission d'enquête**

Par décision du 18 mars 2025, le Tribunal Administratif de Rennes a - sur le fondement des articles L. 123-4 et R. 123-5 du Code de l'environnement - constitué une commission pour conduire l'enquête, composée de :

- Madame Anne RAMEAU, Ingénieur agronome en retraite, en qualité de présidente ;
- Madame Marie-Isabelle PERAIS, Ingénieur de l'agriculture et de l'environnement en retraite, en qualité de membre titulaire ;
- Monsieur Jean-Christophe BUAILLON, Administrateur territorial en retraite, en qualité de membre titulaire.

- **Permanences de la commission d'enquête**

Dans le cadre de ses permanences, la commission d'enquête se tiendra à la disposition du public à la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme (27 quai Duguay-Trouin – 35400 Saint-Malo), aux dates et horaires suivants :

- Mardi 6 mai 2025 de 14h à 17h ;
- Vendredi 16 mai 2025 de 14h à 17h ;
- Samedi 17 mai 2025 de 9h à 12h ;
- Mercredi 21 mai 2025 de 16h à 19h ;
- Jeudi 22 mai 2025 de 14h à 17h ;
- Lundi 26 mai 2025 de 14h à 17h ;
- Mardi 27 mai 2025 de 14h à 17h ;
- Lundi 2 juin 2025 de 9h à 12h ;
- Mardi 3 juin 2025 de 14h à 17h ;
- Mercredi 4 juin 2025 de 14h à 17h ;
- Jeudi 12 juin 2025 de 9h à 12h et de 14h à 17h.

- **Composition du dossier d'enquête publique**

Le dossier d'enquête publique est composé des pièces suivantes :

- 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 ;
- les délibérations du conseil municipal du 9 décembre 2024 arrêtant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de plan local d'urbanisme révisé ;
- le sommaire ainsi que le projet de plan local d'urbanisme révisé arrêté ;

- les avis des personnes publiques associées et des personnes publiques consultées ;
- l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ;
- l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- l'avis de la mission régionale de l'autorité environnementale et la réponse de la commune à cet avis ;
- la présente note de présentation non technique.

Les modalités de participation du public, de consultation du dossier et de dépôt des observations et propositions sont fixées par l'arrêté n°2025-04-10 du 10 avril 2025 prescrivant l'enquête publique.

▪ Clôture de l'enquête

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre d'enquête sera clos et signé par les membres de la commission d'enquête.

Dès réception du registre et des documents annexés, la commission d'enquête rencontrera, dans la huitaine, le responsable du projet et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

La commission d'enquête établira un rapport relatant le déroulement de l'enquête et examinant les observations recueillies. Elle consignera ses conclusions motivées et avis, en précisant si ce dernier est favorable, favorable sous réserve(s) ou défavorable au projet.

Elle disposera d'un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête pour remettre son rapport, ses conclusions motivées et avis.

Simultanément, une copie du rapport et des conclusions motivées de la commission d'enquête sera adressée au Président du Tribunal Administratif de Rennes.

Le rapport, conforme aux dispositions des articles L. 123-15 et R. 123-19 du Code de l'environnement, relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations, propositions et contre-propositions recueillies.

Les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserve ou défavorables au projet.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête seront publiés sur le site internet de la collectivité et tenus à la disposition du public pendant un an dans les locaux de la Direction de l'aménagement et de l'urbanisme.

▪ Décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête publique

A l'issue de l'enquête publique, le projet de PLU révisé, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport des membres de la commission d'enquête, est approuvé par délibération du Conseil municipal (article L. 153-21 du Code de l'urbanisme).

II. LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROJET

II.1 Composition du dossier de PLU

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme (article L. 151-1 et suivants), le projet de PLU arrêté comprend les différentes pièces listées ci-après :

- un rapport de présentation, qui explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Ce rapport est composé de plusieurs pièces :

- le préambule qui constitue une présentation rapide des pièces du PLU et leur articulation ;
 - le diagnostic territorial (**tome 1**) qui permet de répertorier les besoins pour chacun des thèmes développés (démographie, logements, développement économique, équipements et services, mobilités, aménagements des espaces publics, etc...) et d'identifier les enjeux du territoire ;
 - l'analyse de la consommation des sols et la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis (**tome 2**), qui analyse et identifie les capacités de densification au sein de l'enveloppe urbaine et identifie la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers passé et future.
 - la justification des choix retenus (**tome 3**) qui motive les orientations du PADD et la traduction réglementaire des orientations du PADD, ainsi que les choix retenus pour fixer les règles au sein du règlement et des OAP ;
 - l'évaluation environnementale (**tome 4**) qui vient préciser les incidences du PLU sur l'environnement, les mesures envisagées pour éviter, réduire voire compenser ces incidences ;
 - le résumé non technique (**tome 5**) qui comprend, une synthèse des principaux éléments du rapport de présentation et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.
- un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, mais aussi concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour la commune ;
 - Un règlement qui fixe les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables. Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique faisant apparaître les limites des zones, secteurs, périmètres ou espaces identifiés par le PLU. La partie écrite du règlement régit l'utilisation qui est faite du sol, et définit des règles notamment s'agissant de la localisation, la hauteur, l'implantation, l'emprise au sol ou encore l'architecture des constructions ;
 - Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui comprennent, en cohérence avec le règlement, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles peuvent être thématique ou sectorielle ;
 - Des annexes qui compilent à la fois les servitudes d'utilité publiques applicables, mais aussi les autres servitudes ou règles informatives et/ou réglementaires qui s'imposent.

II.2 Le contenu du projet d'aménagement et de développement durables

Le PADD est un document élaboré à partir des enjeux identifiés dans le diagnostic territorial et en cohérence avec les documents supra-communaux, notamment le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Malo (SCoT).

Le PADD est la pièce maîtresse du plan local d'urbanisme : il formalise de manière simple et lisible les grandes orientations de protection, d'aménagement et de développement retenues par la commune, leur déclinaison réglementaire se formalisant dans d'autres documents du PLU tels le règlement graphique, le règlement écrit, ou encore les orientations d'aménagement et de programmation.

Les orientations générales du PADD reposent, de manière schématique, sur quatre éléments :

- le positionnement de l'équipe municipale à l'égard des constats opérés par le diagnostic et leur mise en perspective dans une approche plus opérationnelle (enjeux, objectifs, déclinaisons réglementaires et programmatiques) ;
- la concertation avec l'ensemble du "milieu local" (acteurs économiques, citoyens, propriétaires, etc.) ;
- la recherche permanente du respect des concepts de développement durable qui articulent les choix opérés dans le PADD ;
- la prise en compte des orientations inscrites dans le DOO du SCoT du Pays de Saint-Malo.

Dans le cadre de la révision du PLU de Saint-Malo, le Conseil municipal a tenu un premier débat sur les orientations du PADD le 23 mai 2019. La nouvelle équipe municipale élue en 2020 a souhaité rouvrir le débat sur les orientations du PADD afin qu'il traduise l'expression de son projet politique en matière d'aménagement à moyen et long terme de la Ville.

Le Conseil Municipal du 8 novembre 2022 a débattu des nouvelles orientations générales du PADD, lesquelles définissent celles ayant pour objectifs la préservation et la protection des socles environnementaux et patrimoniaux comme prioritaires (axes 1 et 2).

Le PADD débattu se décline autour des 5 axes suivants, eux-mêmes déclinés en objectifs stratégiques :

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

2 PRÉSERVER ET VALORISER LES PATRIMOINES, SOCLE DE L'IDENTITÉ MALOUINE

3 RENFORCER ET DÉVELOPPER L'ATTRACTIVITÉ DE LA VILLE DE SAINT-MALO POUR LES FAMILLES ET LES ACTIFS

4 RENFORCER LES PILIERS ÉCONOMIQUES MALOUINS ET LE DÉVELOPPEMENT LOCAL

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

De nouvelles évolutions sont intervenues ensuite, à savoir notamment :

- l'approbation par délibération du Conseil Communautaire de Saint-Malo Agglomération en date du 28 septembre 2023 du 3ème Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2023-2028 ;
- l'inscription de la Ville de Saint-Malo, par décret n°2023-698 du 31 juillet 2023, sur la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydro sédimentaires entraînant l'érosion du littoral ;
- la volonté politique d'engager les démarches pour la mise en place d'une Zone Agricole Protégée (ZAP), en vue de garantir, à long terme, la vocation agricole d'une partie de son territoire.

L'actualisation des orientations générales de PADD résultant de ces évolutions a fait l'objet d'un débat lors du Conseil Municipal du 7 novembre 2023.

Ainsi, les orientations générales du PADD de Saint-Malo sont l'expression du projet politique de la commune visant à préserver et mettre en valeur les spécificités paysagères, environnementales (axe 1) et patrimoniales (axe 2) de son territoire, tout en maîtrisant et diversifiant le développement urbain à venir (axe 3), en confortant le dynamisme économique (axe 4) et en améliorant la mobilité (axe 5).

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

Cet axe du PADD comporte sept orientations :

- 1 - Protéger le littoral et ses espaces retro littoraux ;
- 2- Préserver les grandes continuités écologiques qui maillent le territoire (trames vertes et bleues) ;
- 3- Protéger et relier les espaces de nature pour développer la biodiversité et la nature en ville ;
- 4- Préserver les secteurs retro-littoraux dans leur vocation naturelle et agricole ;
- 5- Intégrer l'enjeu climatique, les risques naturels et les nuisances dans le projet de développement urbain ;
- 6- S'engager en faveur de la transition écologique et énergétique ;
- 7- Modérer la consommation d'espaces naturels et agricoles pour le développement urbain.

→ Les orientations en matière d'environnement

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

Le territoire de la ville de Saint-Malo est marqué par la présence de nombreux espaces naturels identifiés dans le diagnostic. D'autres espaces naturels sont identifiés par le diagnostic comme participant à la diversité et à la richesse de l'environnement naturel de la commune de Saint-Malo. Ces espaces naturels forment une matrice écologique support de biodiversité, y compris les espaces de nature présents au sein de l'enveloppe urbaine, tels :

- les principaux boisements de la commune ;
- les cours d'eau présents sur le territoire de la commune, dont le Routhouan ;
- les zones humides ;
- les jardins et espaces verts ;
- les alignements de haies et d'arbres, qu'ils soient localisés sur le plateau agricole, le littoral ou au sein de l'enveloppe urbaine.

L'enjeu majeur est de concilier la préservation des capacités écologiques de la commune et les activités humaines, sans les opposer.

Ainsi, en cohérence avec les orientations du SCoT du Pays de Saint-Malo, la commune souhaite :

- protéger et renforcer l'armature naturelle du territoire ;
- valoriser et préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques ;
- préserver les cours d'eau en tant que réservoirs et corridors aquatiques ;
- favoriser la présence de la nature en Ville ;
- préserver les zones humides.

Afin de répondre aux enjeux de la préservation de la biodiversité et de la restauration des continuités écologiques, le PADD entend préserver, renforcer et remettre en état la trame verte et bleue, des continuités écologiques supra-métropolitaines aux espaces de nature en ville, qu'ils soient publics ou privés.

→ Les orientations pour la prise en compte de la loi Littoral

La ville de Saint-Malo est une commune littorale. Elle est donc soumise à la loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite loi Littoral. Le PLU révisé de Saint-Malo doit donc tenir compte des dispositions de cette loi dans la perspective de protéger et mettre en valeur son territoire.

Le SCoT du Pays de Saint-Malo définit des orientations au sujet de la prise en compte de la loi Littoral au sein de son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), Il évoque différentes thématiques issues de la loi Littoral telles les espaces agglomérés, les villages, les secteurs déjà urbanisés (SDU), les espaces diffus, les espaces

remarquables du littoral, les coupures d'urbanisation, les espaces proches du rivage et les espaces boisés significatifs.

En application de la loi Littoral et des orientations du DOO du SCoT du Pays de Saint-Malo, le PADD prévoit la prise en compte des enjeux littoraux. Cela se traduit en particulier :

- par une volonté de protéger le littoral et ses espaces retro littoraux et plus particulièrement de contenir le développement urbain dans des limites stables et clairement identifiées ;
- par la protection des espaces naturels remarquables.

→ **Les orientations en matière de risques**

La ville de Saint-Malo est soumise aux risques de submersion marine mais aussi aux risques de remontée des nappes, de ruissellement et de gonflement des argiles, identifiés dans le diagnostic du rapport de présentation. La prise en compte de ces risques dans les projets urbains est une nécessité.

Ainsi, en cohérence avec les orientations du SCoT du Pays de Saint-Malo, la ville souhaite intégrer l'enjeu climatique, les risques naturels et les nuisances dans le projet de développement urbain.

→ **Les orientations pour la réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers**

La préservation des espaces agricoles et de nature de la commune passe par une réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers tout en permettant de répondre aux objectifs de développement urbain.

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (espaces NAF ou ENAF) du PLU révisé doit répondre :

- aux objectifs de modération dans le cadre de la lutte contre l'étalement urbain renforcée par le législateur par la loi ALUR de 2014, en prenant en considération la consommation sur la dernière décennie (2014-2024) ;
- aux objectifs de "Zéro Artificialisation Nette" (ZAN) issus de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi Climat et résilience du 22 août 2021, en prenant en considération la consommation sur la période 2021-2031.

La consommation d'espaces NAF sur la période de référence de la loi Climat et résilience est estimée à 77,1 hectares. Sur la dernière décennie (2014-2024), cette consommation d'espaces est d'environ 68 hectares. Depuis l'approbation du SCoT et sa modification, le SCoT du Pays de Saint-Malo a territorialisé, par commune, la consommation d'espaces NAF prévue pour les périodes 2021-2031 (1^{ère} période de la trajectoire ZAN) et pour 2031-2041 (2^{ème} période de la trajectoire ZAN).

Le PADD du PLU révisé fait le choix de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 30 et 40% pour la période 2021-2031 (en tenant compte des surfaces déjà consommées entre 2021 et 2024) ainsi que par rapport à la consommation observée sur la dernière décennie.

→ **Les orientations en faveur de la transition écologique et énergétique**

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

En cohérence avec les orientations du SCoT du Pays de Saint-Malo, la ville souhaite rapprocher la population des emplois et des équipements structurants mais aussi promouvoir des formes urbaines compactes et économes en termes d'artificialisation des sols.

Par délibération n° CM-2023-12-024 du 14 décembre 2023, le conseil municipal de Saint-Malo a approuvé la carte des Zones d'Accélération de production d'Énergies Renouvelables (ZAENR). Ce dispositif de planification territoriale a été introduit par la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables afin que les communes définissent des zones où elles souhaitent prioritairement voir des projets d'énergies renouvelables s'implanter.

⇒ AXE 2 : PRÉSERVER ET VALORISER LES PATRIMOINES, SOCLE DE L'IDENTITÉ MALOUIINE

Cet axe du PADD comporte deux orientations :

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

La ville de Saint-Malo possède un riche patrimoine architectural, historique et urbain qui forme une part importante de son identité. Une partie de ce patrimoine architectural, historique et urbain est actuellement protégé par :

- 4 Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) correspondant aux anciennes Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) : Le Boscq, Château-Malo, Rivasselou, et La Rivière ;
- 86 Monuments Historiques (MH classés ou inscrits) ;
- 8 Périmètres Délimités des Abords (PDA) : la Maison du Peuple, le Manoir de la Giclais, l'Église de Saint-Ideuc, le Manoir de la Basse Flourie, le Château du Boscq, la Malouinière de la Rivière, la Malouinière du Château-Doré, la Malouinière de Rivasselou.

La ville comprend aussi de nombreux éléments bâtis (Malouinières, bâtiments de la reconstruction, murs, ...), d'espaces paysagers et d'ambiances urbaines ayant leurs propres caractéristiques qui forment l'identité unique de la ville. En amont de la révision du PLU, une étude patrimoniale a été réalisée par le bureau d'études AUA. Elle a pour objectif de caractériser et de répertorier les éléments qui constituent le patrimoine du territoire (patrimoine bâti et patrimoine paysager).

En cohérence avec les orientations du SCoT du Pays de Saint-Malo, les élus ont choisi de préserver et de mettre en valeur ces éléments de patrimoine ainsi que différents cadres de vie de la ville.

⇒ AXE 3 : RENFORCER ET DÉVELOPPER L'ATTRACTIVITÉ DE LA VILLE DE SAINT-MALO POUR LES FAMILLES ET LES ACTIFS

Cet axe du PADD comporte quatre orientations :

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

→ Les orientations concernant les objectifs démographiques et la production de logements

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

Saint-Malo doit ainsi répondre à sa responsabilité de ville-centre de l'agglomération par le maintien et l'accueil de population pour agir sur les déséquilibres sociodémographiques à l'échelle du territoire

La troisième version du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Saint-Malo Agglomération, approuvé en septembre 2023, définit des objectifs de construction pour les communes de son périmètre. Pour la ville de Saint-Malo, ville centre de l'agglomération, le PLH prévoit un objectif de 3 180 logements soit 530 logements par an dont 500 logements neufs d'ici 2028. Cet objectif représente près des 2/3 des logements à produire sur le territoire de Saint-Malo Agglomération, démontrant le rôle central de la ville Saint-Malo.

En parallèle, le rapport de présentation du PLU révisé (Tomes 1 et 2) a mis en évidence un point mort démographique sur la commune compris entre 400 et 500 logements/an.

Ce chiffre varie en fonction :

- des dynamiques du parc de logement existant ;
- du développement des résidences secondaires (quasi-exclusivement imputable aux dynamiques dans le parc ancien) ;
- du desserrement des ménages, lié à une tendance sociologique de fond et à la tendance au renouvellement des ménages dans le parc ancien par des ménages de petite taille (non familiaux) en raison des prix de l'immobilier.

La prévision de la réalisation d'environ 500 logements/an laisse entrevoir une croissance modérée de la population.

→ **Les orientations concernant la répartition de la production de logements entre renouvellement urbain et extension**

Concernant la répartition de la production de logements, la commune a fait le choix dans son PADD de réaliser environ 80% de sa production de logements au sein des tissus urbains déjà constitués. Les 20% restant doivent être réalisés en extension.

Cet objectif de production de logement au sein des tissus constitués est à mettre en cohérence avec le potentiel de densification. Ce potentiel de densification prend en compte les différents cadres de vie de la commune, les protections architecturales, paysagères, environnementales et les risques naturels présents sur la commune mais aussi le choix des élus de préserver une part du tissu bâti existant.

→ **Les orientations sur la diversification du parc de logement**

Le PADD du PLU révisé prévoit d'assurer le déploiement d'options résidentielles diversifiées (accession aidée à la propriété et locatif abordable à l'année), permettant à une plus grande partie des ménages de se maintenir sur la ville-centre de l'agglomération.

Cet objectif répond aux orientations du SCoT du Pays de Saint-Malo mais aussi aux objectifs chiffrés de la troisième version du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Saint-Malo Agglomération, qui prévoit - dans ses objectifs de production de logements neufs - 44% de logements locatifs sociaux et de logements aidés (en accession ou en locatifs).

→ **Les orientations sur le développement d'équipements publics**

Saint-Malo, en tant que ville-centre de l'agglomération, possède un grand nombre d'équipements, destinés à répondre à la fois aux besoins de la population de la ville mais aussi de la population de l'agglomération.

En cohérence avec les orientations du SCoT et avec la volonté d'accueil d'actifs et de jeunes sur le territoire, la ville souhaite développer des structures d'accueil de la petite enfance (crèches), améliorer la qualité de ses équipements sportifs, permettre le développement des équipements médico-sociaux mais aussi permettre le

développement d'équipements à l'échelle de l'agglomération comme le campus universitaire de Paramé Saint-Ideuc.

⇒ AXE 4 : RENFORCER LES PILIERS ÉCONOMIQUES MALOINS ET LE DÉVELOPPEMENT LOCAL

Cet axe du PADD comporte cinq orientations :

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

→ **Les orientations visant le renforcement de la fonction économique de la ville**

La ville de Saint-Malo est la locomotive économique de l'agglomération de Saint-Malo et du Nord de l'Ille-et-Vilaine avec, notamment, plus de 76% des emplois de l'agglomération. La ville comporte plusieurs zones d'activités (zone Industrielle Nord à proximité des boulevards de Gambetta et de l'Espérance, zone d'activités à proximité du port, zone industrielle du Ronçais et des Mottais, entre la RD301 et la RD2, zone d'activités de la Madeleine, ...), lui donnant une base industrielle et artisanale importante.

Les choix des orientations du PADD en matière de développement économique traduisent la stratégie économique définie par les orientations inscrites au SCoT du Pays de Saint-Malo et par la communauté d'agglomération de Saint-Malo (SMA), EPCI compétent en matière de développement économique et plus particulièrement de gestion des zones d'activités.

La Ville a inscrit dans son PADD le souhait d'affirmer, renforcer et diversifier les fonctions de centralité économique de la ville, notamment par la réorganisation et l'optimisation des zones d'activités déjà existantes. Néanmoins, les zones d'activités présentes sur le territoire ne disposent que de peu de fonciers disponibles pour l'accueil de nouvelles entreprises.

Conformément à la stratégie économique de Saint-Malo Agglomération et aux besoins recensés par les différents acteurs économiques, le PADD prévoit la création ou l'agrandissement de nouvelles zones d'activités afin de permettre l'accueil de nouvelles entreprises ou d'activités industrielles et artisanales endogènes issues d'un transfert de site.

→ **Les orientations visant l'évolution du port**

La ville accueille un port commercial. Cet équipement est indissociable de la commune de Saint-Malo car il y occupe une place centrale par sa position dans la ville, à l'interface entre les principaux quartiers. Il marque aussi le paysage urbain de la commune à travers son caractère industrialo-portuaire. La ville souhaite le conforter et le développer.

Le confortement du port de commerce est motivé par son rôle dans le tissu économique local et par son impact sur les emplois directs et indirects induits.

→ **Les orientations visant le confortement du maillage commercial existant**

En tant que ville-centre de l'agglomération, Saint-Malo constitue une centralité commerciale importante, liée à une zone de chalandise recouvrant une partie du territoire de l'agglomération et s'étendant au Nord du département, complétée par les flux touristiques.

L'appareil commercial de la ville est composé à la fois d'une offre répondant aux besoins du quotidien localisée principalement au sein des différentes centralités de la ville, qu'elles soient principales (Gare, Intra-muros,

Découverte, La Houssaye, Paramé, Saint Servan) ou secondaires (Rothéneuf, Rochebonne, Courtsoville), mais aussi d'une offre commerciale dédiée aux achats plus occasionnels, principalement situés dans des zones commerciales situées en périphérie de la ville, les "*sites de flux*" (tels La Madeleine).

En lien avec les orientations du SCoT du Pays de Saint-Malo, le PADD se fixe pour objectif de renforcer l'attractivité commerciale en :

- stoppant l'extension des sites commerciaux en périphérie, afin d'éviter la concurrence centre/périphérie ;
- identifiant des secteurs de destination commerciale en rez-de-chaussée, dans les centralités commerciales existantes ;
- autorisant avec mesure, de nouvelles implantations de commerces et services de proximité dans les quartiers situés hors des centralités existantes ou dans les nouvelles opérations d'aménagement stratégiques afin de répondre aux besoins du quotidien.

→ **Les orientations visant le confortement touristique de Saint-Malo**

Le tourisme est l'un des moteurs de l'économie malouine. Renommée pour sa cité corsaire, ses longues plages, la beauté des paysages de la côte d'Émeraude, ou encore ses équipements attractifs de thalassothérapie et son palais des congrès qui rayonnent à l'échelle nationale et internationale, Saint-Malo accueille un nombre important de visiteurs chaque année.

En cohérence avec l'orientation du SCoT du Pays de Saint-Malo, la ville souhaite conforter l'activité touristique et mieux répartir la fréquentation encore trop concentrée sur la bande littorale.

Il est ainsi prévu la mise en valeur d'autres secteurs de la commune, comme la Pointe de la Varde, les parcs urbains en bordure de Rance (Alet, Corbières, Briantais...), ou encore le port de plaisance des Bas-Sablons. La commune prévoit également la création d'équipements comme l'implantation du Musée Maritime.

→ **Les orientations visant à pérenniser l'activité agricole de la commune**

Le paysage malouin, à dominante rurale dans son arrière-pays, est fortement marqué par l'activité agricole qui est productrice de richesses et qui maintient des paysages ruraux de qualité. La ville fait le choix de soutenir l'agriculture. Cette volonté s'inscrit en cela dans les orientations du SCoT du Pays de Saint-Malo qui prévoit de "*Mettre en œuvre la préservation des terres agricoles stratégiques*".

De plus, le PADD prévoit de limiter l'étalement urbain afin de préserver les espaces agricoles et naturels en compatibilité avec les orientations du SCoT qui invitent à "*Prendre en compte les enjeux agricoles dans le cadre des projets d'extension urbaine*".

Dans cette optique, le PADD prévoit aussi la mise en place future d'une Zone Agricole Protégée (ZAP). Cette servitude d'utilité publique sera annexée au PLU après enquête publique et création de la ZAP par arrêté préfectoral.

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

Cet axe du PADD comporte cinq orientations :

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

Les enjeux de mobilité apparaissent importants en termes de cadre de vie, de fonctionnement du territoire, mais aussi en termes de pression sur l'environnement et d'attractivité touristique autant pour la population existante que future.

La commune de Saint-Malo est une ville étendue qui comporte plusieurs centralités et quartiers. Elle a fait le choix de favoriser le développement d'une ville accessible à l'ensemble des mobilités, en favorisant les alternatives à la voiture (transports en commun, mobilités douces, ...) en cohérence avec les orientations du SCoT du Pays de Saint-Malo.

Ainsi le PADD prévoit :

- un renforcement de l'accessibilité multimodale ;
- la création d'un itinéraire spécifique au trafic poids lourds lié à l'activité portuaire et au fonctionnement de la ville ;
- le réaménagement des axes structurants d'entrée de ville ;
- le confortement du réseau de transports en commun des futurs secteurs de projet en extension urbaine ;
- l'aménagement ou la restauration des liaisons douces entre les quartiers ;
- le renforcement urbain autour du pôle d'échanges multimodal majeur de la gare ;
- la constitution de 2 pôles d'échanges multimodaux ;
- la diminution du stationnement le long des axes au profit de poches ou d'ouvrages qui participent à la diversification des usages des espaces publics et de la voirie.

L'objectif est de disposer d'un cadre urbain permettant aux habitants et aux actifs de répondre à un grand nombre de leurs besoins quotidiens sans avoir à parcourir des distances les obligeant à avoir recours systématiquement à la voiture individuelle.

Ces choix sont motivés au regard :

- des enjeux de développement durable, notamment afin de lutter contre les gaz à effets de serres, la pollution de l'air, les nuisances sonores et de réduire la consommation énergétique ;
- de la volonté de créer une ville apaisée assurant une connexion entre les différents modes de transport ;
- de la volonté de préserver certains lieux de la présence trop importante de l'automobile (le long des remparts, sur le bord de mer, ...).

II.3 La traduction réglementaire des orientations du PADD

La traduction réglementaire des orientations du PADD se traduit dans les divers documents du PLU, et particulièrement dans :

- le règlement ;
- les orientations d'aménagement et de programmation.

Le règlement se compose d'une partie écrite (règlement écrit) et d'une partie graphique (plans graphiques).

La pièce écrite du règlement contient les règles applicables et intègre le contenu modernisé issu du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu de plan local d'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal du 8 novembre 2022.

La pièce écrite du règlement s'organise en plusieurs parties :

- un préambule ;
- une première partie contenant des dispositions générales applicables sur tout le territoire ;
- une deuxième partie contenant les dispositions communes applicables à toutes les zones, et comporte 3 titres :
 - destination des constructions, usages des sols et nature d'activités ;
 - caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;

- équipements et réseaux ;
- une troisième partie exposant les dispositions spécifiques aux zones.

Les documents graphiques du règlement (plans de zonage) décomposent le territoire communal selon quatre grandes catégories de zones :

- 8 catégories de zones urbaines : 5 zones urbaines dites "multifonctionnelles" (Ui, Ubal, UH, UC et UR) et 3 zones plus "spécialisées" (UA, UE et Um) ;
- 2 zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation : une zone 1AU ouverte à l'urbanisation avec des secteurs encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation et une zone 2AU fermée à l'urbanisation ;
- 1 zone agricole (A), incluant 1 secteur (Ap) ;
- 1 zone naturelle (N) incluant 5 secteurs (Nlt, Nlm, NI, Nk, Ns).

Zones urbaines à vocation principale d'habitat

■	UI
■	UBal
■	UH1
■	UH2
■	UH3
■	URg
■	UC
■	URLit
■	UR0
■	UR1
■	UR1+
■	UR2
■	UR3
■	UR4
■	UR*
■	UR**

Zones urbaines à vocation principale d'activités et d'équipements

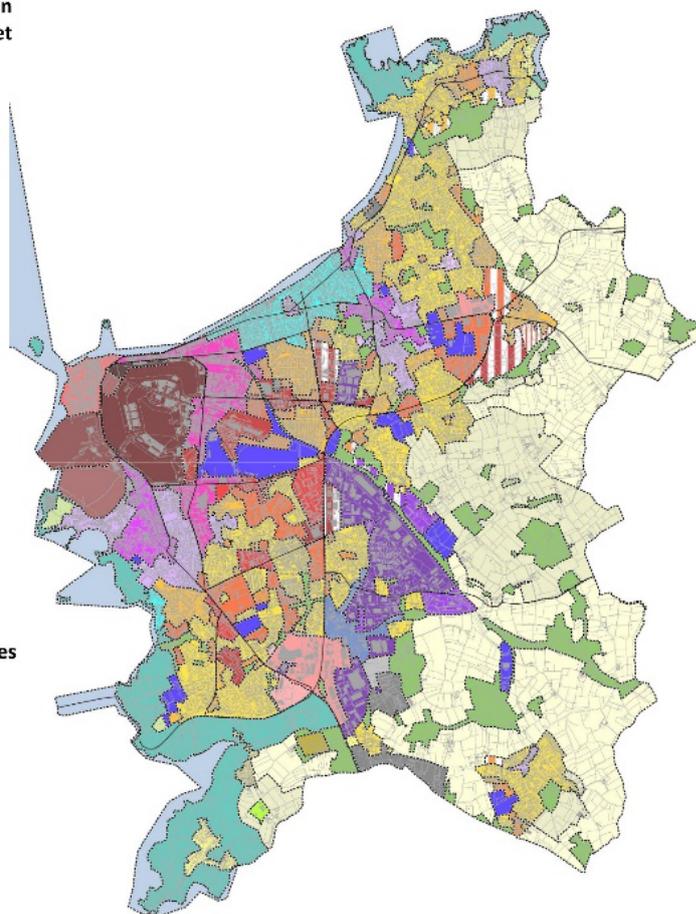
■	UE
■	UAc1
■	UAc2
■	UAc3
■	UAI1
■	UAI2
■	UAt1
■	UAt2
■	UAer
■	UAp
■	UApm
■	UApn
■	UApt
■	Um

Zones à urbaniser

■	1AUR1+
■	1AUR2
■	1AUR3
■	1AUR*
■	1AUR**
■	1AUE
■	1AUai
■	2AU

Zones agricoles et naturelles

■	A
■	Ap
■	N
■	Nlt
■	Nlm
■	NI
■	Nk
■	Ns

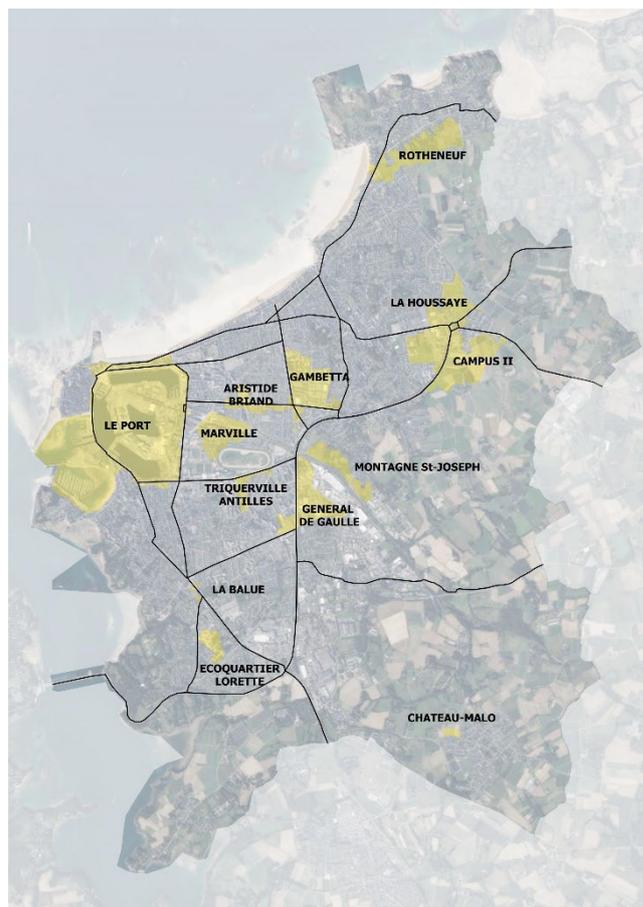


Les OAP visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent :

- porter sur un secteur ou un quartier donné (OAP dites de "sectorielles") ;
- avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dite "thématique") ;

Elles contribuent à la déclinaison opérationnelle du projet global souhaité par la ville.

Le projet de PLU révisé est composé uniquement d'OAP sectorielles (13) et d'une OAP thématique.



⇒ LES DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA QUALITE DES SITES ET DE L'ENVIRONNEMENT

Le PLU révisé prévoit deux grandes familles de zones naturelles en fonction des différents secteurs de biodiversité à protéger, mais aussi en application de la loi Littoral :

- Les zones naturelles pour la protection des espaces remarquables du littoral terrestre (Nlt) et maritime (Nlm), dans lesquelles sont classés l'ensemble des périmètres des zones Natura 2000, des ZNIEFF, des espaces naturels sensibles, les espaces remarquables du littoral, les réservoirs de biodiversité principaux identifiés dans le diagnostic et une partie des coupures d'urbanisation ;
- La zone naturelle (N) qui recouvre les autres secteurs naturels de la commune, notamment les réservoirs de biodiversité complémentaires mais aussi une majorité des boisements et des zones humides du territoire communal et les espaces de nature et de respiration au sein de l'enveloppe urbaine.

En complément du découpage en zones, le PLU révisé met en place plusieurs prescriptions graphiques afin de protéger la biodiversité et le paysage naturel de la commune.

Pour préserver ces éléments au sein du PLU révisé et choisir quels outils sont les plus adaptés, allant de la protection la plus "restrictive" à la plus "souple". Ainsi le PLU révisé prévoit des :

- **"Espaces boisés classés" (EBC)** : cette prescription couvre les boisements remarquables assurant un rôle écologique et les boisements significatifs au titre de la loi Littoral. Le PLU révisé compte 134 ha d'EBC ;
- **"Espaces Verts à Protéger" (EVP)** : il s'agit de boisements et d'espaces verts d'intérêt environnemental identifiés par l'état initial de l'environnement et qui ne sont pas protégés au titre des EBC, ainsi que des boisements et espaces verts d'intérêt faible, identifiés par l'état initial de l'environnement. Cette

prescription couvre l'ensemble de l'élément à protéger (boisement, parcs, ...). Le PLU révisé compte 95 ha d'EVP ;

- **"Haies et alignements d'arbres"** : le diagnostic du PLU révisé identifie de nombreux linéaires de haies ainsi que de nombreux alignements d'arbres qui constituent des espaces verts et de respiration au sein de l'enveloppe urbaine. La haie bocagère, notamment, jouant un rôle important pour protéger les terrains contre le vent, le ruissellement des eaux pluviales et l'érosion tout en participant à embellir le paysage, il est nécessaire de la protéger. Cette prescription couvre le linéaire des haies ou des alignements d'arbres à protéger. Le PLU révisé compte 85 km de haies et d'alignements d'arbres protégés ;
- **"Arbres isolés à protéger"** : il s'agit d'arbres isolés jugés remarquables qui participent à la fois au paysage de la commune comme espaces verts et comme espaces de respiration au sein de l'enveloppe urbaine. Cette prescription couvre les arbres à protéger de manière individuelle. Le PLU révisé compte ainsi 207 arbres à protéger ;
- **"Parcs et jardins d'ornement privés à préserver" (PJOP)** : il s'agit d'éléments identifiés principalement par l'étude patrimoniale et paysagère qui s'est référée aux parcs, jardins, espaces boisés classés d'ores et déjà protégés par le PLU en vigueur. Cette étude a identifié, au sein de l'enveloppe urbaine mais aussi sur le plateau agricole, des parcs et jardins ayant une valeur à la fois paysagère et patrimoniale. Pour répondre aux orientations du PADD, le PLU révisé décide de protéger les parcs et jardins d'ornement qui ne sont pas déjà couverts par une prescription graphique autre (EBC, EVP, ...). Cette prescription s'applique à l'ensemble de la parcelle (hors constructions). Le PLU révisé compte 74 ha de PJOP ;
- **cours d'eau et le réseau hydrographique** : ils peuvent être à la fois des corridors écologiques et des habitats, mais également des barrières écologiques pour certaines espèces (petits mammifères terrestres, insectes non volants...). L'objectif de cette protection est de protéger les cours d'eau pour leur rôle en tant que réservoirs de biodiversité de corridors écologiques. Le PLU révisé protège 27 km de cours d'eau ;
- **zones humides** : Les zones humides jouent un rôle fondamental à différents niveaux, elles assurent des fonctions essentielles d'interception des pollutions diffuses où elles contribuent de manière déterminante à la dénitrification des eaux, elles constituent un enjeu majeur pour la conservation de la biodiversité : 30% des espèces végétales remarquables et menacées vivent dans les zones humides ; environ 50% des espèces d'oiseaux dépendent de ces zones ; elles assurent les fonctions d'alimentation, de reproduction, de refuge et de repos pour bon nombre d'espèces, elles contribuent à réguler les débits des cours d'eau et des nappes souterraines et à améliorer les caractéristiques morphologiques des cours d'eau. Les zones humides situées dans les champs d'expansion des crues valorisent les paysages et les populations piscicoles pour lesquelles elles constituent des zones privilégiées de frais et de refuge. Le PLU révisé recense 80 ha de zones humides.

Le règlement du PLU révisé prévoit des efforts en matière de végétalisation et de création d'espaces favorables à la nature, en particulier au sein de l'enveloppe urbaine. Il impose ainsi une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, pondérées en fonction de leur nature et de leur superficie, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

Le **coefficient de biotope par surface (CBS)** décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité par rapport à la surface totale de l'unité foncière. Il exprime la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent en pleine terre. Le coefficient de biotope par surface varie selon les zones du PLU révisé afin de s'adapter à l'ambiance urbaine caractéristique de chacune des zones.

En complément des pièces écrites et graphiques du règlement, une OAP thématique "Trame Verte et Bleue" (couvrant l'ensemble de la commune) vient définir des intentions et orientations d'aménagement

qualitatives à appliquer lors de projets d'aménagement et de construction. Elle énonce des actions et orientations à l'intention de l'ensemble des porteurs de projets.

À travers ce document, la commune affiche la volonté de sensibiliser tout un chacun et d'orienter les projets d'aménagement et de construction pour qu'ils contribuent à mettre en valeur les continuités écologiques en imposant des principes d'urbanisation (avec un lien de compatibilité), en complément des prescriptions définies par le règlement (pièces écrites et graphiques, avec un lien de conformité).

⇒ LES DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA PRESERVATION ET DE LA VALORISATION DU PATRIMOINE

Afin de préserver, valoriser mais aussi permettre des évolutions respectueuses des caractéristiques urbaines de ces secteurs, le PLU révisé prévoit un découpage en zones et des règles spécifiques pour les secteurs les plus emblématiques en termes de patrimoine, en complément des dispositions s'imposant déjà à la commune (monument historiques, périmètre délimité des abords, SPR, sites classés et inscrits). Ainsi le découpage en zones prévoit des zones et secteurs de zones spécifiques pour :

- Intra-Muros, qui est classé en zone Ui au PLU révisé, reconduisant la zone déjà existante dans le PLU de 2006 ;
- les centralités historiques de Saint-Malo, à savoir Paramé, Saint-Servan mais aussi les centres des quartiers de Rothéneuf, de Château-Malo, la petite centralité autour de la plage de Rochebonne, le secteur au croisement de l'avenue Pasteur et du boulevard Chateaubriand, le secteur rue de la petite anguille, et à Saint Ideuc. Ces secteurs sont classés en zone UH (zone urbaine historique). La zone est elle-même découpée en trois secteurs de zones (UH1, UH2 et UH3) ;
- le quartier Balnéaire situé le long de la plage du Sillon et sur une partie du boulevard du Rosais est classé en zone UBal (zone urbaine balnéaire). Cette zone correspond au tissu balnéaire de la ville comportant un riche patrimoine.

De manière générale, le découpage en zones du PLU des zones urbaines dites "multifonctionnelles" tente au mieux de préserver les différentes caractéristiques urbaines de chaque cadre de vie, croisées avec les objectifs de densification et d'évolution du bâti propres à chaque zone.

Le PLU révisé met en place plusieurs prescriptions graphiques afin de préserver et valoriser le patrimoine bâti de la commune non identifiés au titre des monuments historiques ou des SPR. Ainsi ont été identifiés et sont protégés dans le PLU révisé

- plus de 4 000 éléments bâtis répartis en trois catégories de gradation (bâtiments exceptionnels, remarquables et d'intérêt) ;
- plus de 400 murs d'intérêts ;
- des éléments constitutifs du petit patrimoine (support de mémoire des fonctionnements sociaux et religieux parfois disparus) ;
- des cônes de vue, ces éléments visent à inscrire les projets de constructions dans la morphologie urbaine existante et préserver les vues sur le tissu urbain existant et le grand paysage, par la limitation des hauteurs, la préservation des perspectives et d'éviter que des éléments bloquent la vue.

⇒ LES DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Le découpage des zones urbaines à vocation dominante d'habitat s'appuie sur les possibilités de renouvellement et de densification (de douces à fortes) à partir de la géographie prioritaire de production de logements retenue par le PADD, en tenant compte des cadres de vie, des caractéristiques urbaines de chacun des quartiers et du patrimoine bâti.

La commune présente des secteurs urbains divers et variés, allant de centralités relativement denses à des tissus bâtis pavillonnaires peu denses et le plus souvent éloignés des différentes centralités.

La stratégie réglementaire du PLU révisé définit des règles différenciées pour répondre aux objectifs de production de logements, à la diversité des morphologies et structures foncières ainsi qu'à la préservation des différents quartiers. Ainsi il est défini trois grandes familles de zones urbaines et à urbaniser :

- les zones permettant une densification douce et diffuse, et des évolutions mesurées des tissus dont les caractéristiques urbaines sont à préserver ;
- les zones permettant une densification moyenne du tissu bâti en cohérence avec les caractéristiques urbaines des secteurs ;
- les zones permettant une densification forte (mutation du bâti, renouvellement urbain).

Une partie de la production de logement est réalisée en extension de l'enveloppe urbaine, au sein de zones à urbaniser (AU) couvertes par des OAP.

Les zones et secteurs de zone en densification douce et diffuse

Dans ces secteurs, l'objectif est principalement la préservation des caractéristiques du tissu bâti existant. Pour autant le PLU révisé prévoit de permettre des évolutions du bâti actuel et une densification mesurée (notamment l'extension des constructions voir dans certains cas la possibilité de procéder à une division parcellaire sur les terrains présentant une surface résiduelle importante.

Cette famille de zones comprend les zones et secteurs de zones suivant :

- **la zone Ui** : zone couvrant l'ensemble du quartier d'Intra-Muros ;
- **la zone UH** : zone couvrant les centralités historiques et leurs abords ;
- **la zone UBal** : zone couvrant le tissu balnéaire de la commune.
- **le secteur de zone URO** : secteurs pavillonnaires à préserver ;
- **le secteur de zone UR1** : secteurs pavillonnaires à encadrer ;
- **le secteur de zone URLit** : secteurs de la commune identifiés comme Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) au sens de la loi Littoral, par le SCoT en vigueur.

Les zones et secteurs de zone en densification moyenne

Dans ces secteurs, le découpage des zones urbaines et leurs règlements doit permettre de produire du logement mais de manière plus importante qu'au sein de la précédente famille de zone et dans le même temps, s'inscrire dans les caractéristiques urbaines existantes de ce secteur.

Il s'agit d'une partie des secteurs de zone de la zone UR (zone Urbaine Résidentielle) du PLU :

- **le secteur de zone UR1+** : secteurs pavillonnaires où la densification est permise ;
- **le secteur de zone UR2** : secteurs résidentiels à dominante de logements collectifs de faible hauteur ;
- **le secteur de zone UR3** : secteurs résidentiels à dominante de logements collectifs de moyenne hauteur ;
- **le secteur de zone UR4** : secteurs résidentiels à dominante de logements collectifs de grande hauteur.

Le découpage de ces zones urbaines différencie ces secteurs en fonction des hauteurs et des caractéristiques du tissu bâti déjà présent. Cela correspond aux objectifs du PADD de permettre une densification moyenne des tissus où les projets de densification pourront être atteints par la mise en place d'un règlement calibré aux formes urbaines dominantes de la zone.

Les zones et secteurs de zone en densification forte

Le découpage de ces zones urbaines et leurs règlements se fondent sur le croisement entre les besoins en logement avec l'ambition d'accueillir davantage de jeunes ménages et d'actifs, tout en modérant les besoins en extension urbaine.

Cela implique d'établir un cadre réglementaire permettant une évolution des formes urbaines respectueuses du cadre bâti de la commune et des secteurs situés à proximité avec les possibilités offertes par les contextes urbains variés présents sur le territoire. Cette famille de zone répond aux objectifs du PADD qui confirment la nécessité impérieuse d'optimiser le foncier déjà urbanisé, et de densifier sur des secteurs bien spécifiques identifiés par le diagnostic.

Le PLU révisé, prévoit plusieurs zones et secteurs de zones :

- la zone UC : zone urbaine Centrale ;
- le secteur de zone UR* (et 1AUR*) : secteurs résidentiels de renouvellement urbain en densification ;
- le secteur de zone UR** (et 1AUR**) : secteurs résidentiels de renouvellement urbain en densification forte.

Les zones et secteurs de zone en extension de l'enveloppe urbaine

Malgré la construction des logements réalisée en priorité dans les secteurs de renouvellement urbain, la préservation des tissus identitaires y limite les capacités de densification. Afin d'atteindre les objectifs démographiques du territoire, le PADD prévoit qu'une partie de la production de logements soit réalisée en extension de l'enveloppe urbaine, en continuité de celle-ci.

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

Les zones à urbaniser en extension couvrent les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation sous la forme d'opérations d'ensemble, selon le phasage et les modalités d'équipement des terrains prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation couvrant la zone. En fonction des objectifs de production de logements et du contexte géographique et paysager, plusieurs zones à urbaniser ont été instituées.

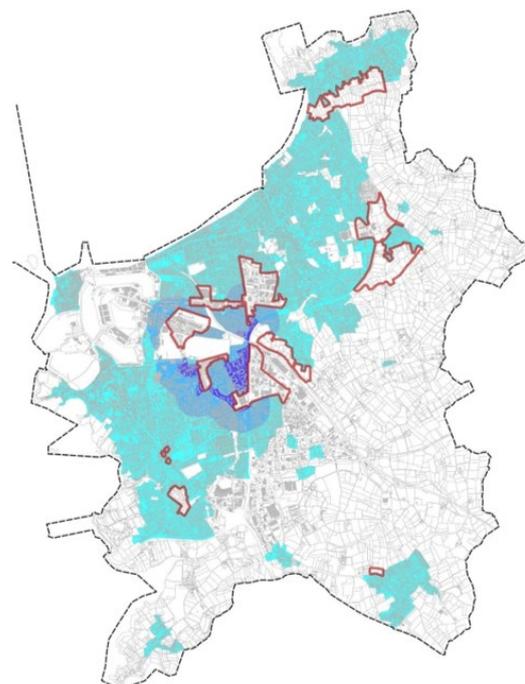
- la zone 1AUR1+ : il s'agit d'une zone à urbaniser résidentielle à dominante de tissu pavillonnaire et/ou petits collectifs. Les règles applicables aux constructions prévues sur ce secteur correspondent à celles prévues pour la zone UR1+ (destinations et usages des sols, caractéristiques urbaine et architecturale).
- la zone 1AUR2 : il s'agit d'une zone à urbaniser résidentielle à dominante de petits collectifs. Les règles applicables aux constructions prévues sur ce secteur correspondent à celles prévues pour la zone UR2 (destinations et usages des sols, caractéristiques urbaine et architecturale).
- la zone 1AUR3 : il s'agit d'une zone à urbaniser résidentielle à dominante de petits collectifs. Les règles applicables aux constructions prévues sur ce secteur correspondent à celles prévues pour la zone UR3 (destinations et usages des sols, caractéristiques urbaine et architecturale).
- la zone 1AUR* : il s'agit d'une zone à urbaniser résidentielle à dominante de petits collectifs. Les règles applicables aux constructions prévues sur ce secteur correspondent à celles prévues pour la zone UR* (destinations et usages des sols, caractéristiques urbaine et architecturale).

Au total le PLU révisé prévoit la réalisation d'environ 5 300 logements sur la durée de vie du document.

Afin d'assurer la diversité de la production de logements, le PLU révisé s'appuie sur la mise en place d'une servitude de mixité sociale au sein des zones urbaines accueillant de l'habitat. Cette servitude impose pour les opérations de constructions de plus de 20 logements, la réalisation d'une part de logements sociaux et/ou abordables. Pour ce faire, le document graphique du règlement identifie les terrains concernés par l'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux ou abordable imposée.

Le règlement du PLU révisé fait une gradation en plusieurs secteurs au sein de la servitude de mixité sociale. L'objectif est de favoriser une mixité de typologie de logements, il n'est pas exigé la même part de logements locatifs sociaux ou abordables dans chaque secteur :

- le secteur 1 couvre le périmètre du Quartier Prioritaire de la politique de la Ville (QPV), un secteur comportant une part déjà très importante de logements locatifs sociaux ;
- le secteur 2 correspond aux secteurs situés à moins de 300m du QPV ;



- le secteur 3, quant à lui, correspond au reste de la commune couvert par la servitude où la part actuelle de logements sociaux est beaucoup plus faible. Le règlement y prévoit une part de logements sociaux plus importante.
- les secteurs couverts par une Orientations d'Aménagement et de Programmation, l'obligation de réaliser une part de logements sociaux est fixée au sein de l'OAP. Le règlement renvoie au volet programmation de chaque OAP pour la fixation des taux de logements locatifs sociaux et de logements en accession aidée.

-  **Secteur 1** : Quartier Prioritaire de la Ville (QPV)
-  **Secteur 2** : 300 mètres autour du QPV
-  **Secteur 3** : Autres secteurs sur le territoire
-  Secteurs d'OAP (hors OAP du Port)

⇒ LES DISPOSITIONS RELATIVES AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Le PLU révisé prévoit une zone UA (zone Urbaine "spécialisée" à vocation d'Activités économiques diversifiées) composée de plusieurs secteurs de zones. La délimitation de la zone reprend en grande partie celle de la zone UA du PLU de 2006.

La zone UA se décompose en trois grandes familles de secteurs de zones :

- **Les secteurs UAi**, à vocation d'activités industrielles ;
- **Les secteurs UAt** à vocation d'activités industrielles et tertiaires ;
- **Les secteurs UAc** à vocation d'activités commerciales.

Cette distinction entre les différentes destinations a pour objectif de préserver les activités existantes et le foncier potentiel dédié à ces mêmes activités. En effet, sur la zone UA, se côtoient plusieurs types d'activités (industrie, artisanat, entrepôts, mais aussi commerces, services, restaurations, activités tertiaires, équipements, ...) qui peuvent se concurrencer. Ces différents types d'activités n'ont pas les mêmes besoins, ni les mêmes moyens financiers, en particulier pour l'acquisition de terrains. Le PLU révisé prévoit ainsi une distinction entre ces trois familles et met en place des secteurs dédiés aux différentes activités, dans la limite de ce que permet le code de l'urbanisme en la matière.

Le PLU révisé prévoit la création de deux zones d'activités supplémentaires, en continuité de l'enveloppe urbaine.

- le site du Val du Routhouan ;
- le site du Grande Rivière ;
- une partie du secteur de Campus II.

Les deux premiers sites sont classés en zone à urbaniser (1AUai) font l'objet d'une OAP. Le règlement applicable en zone 1AU est celui de la zone U correspondante, en complément des conditions d'aménagement et d'équipement prévues par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation concernée.

Concernant le commerce, Le PLU révisé met en place une prescription graphique "*secteurs et linéaires commerciaux*". L'objectif de ce repérage est de protéger l'implantation de commerces et de services caractéristiques des centralités. Le long des voies, îlots et terrains repérés aux documents graphiques par cette mention, le rez-de-chaussée des constructions doit être affecté à des activités d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de restauration, ou à des équipements d'intérêt collectif et de services publics. La délimitation de cette prescription graphique correspond aux centralités principales de la commune, à savoir Intra-Muros, le quartier de Rocabey autour de la Gare, Saint-Servan et Paramé mais aussi aux centralités secondaires comme Rothéneuf, Rochebonne et Courstoiville.

Le PLU révisé reprend aussi certains secteurs de plan masse côté en trois dimensions du PLU de 2006 non encore réalisés ou finalisés. Sur les 21 secteurs de plans masse du PLU de 2006, le PLU révisé en conserve quatre :

- **UM1** : secteur Blanche Roche Atalante
- **UM2** : secteur d'Aristide Briand
- **UM3** : secteur des Fougerais

- **UM4** : secteur des Nielles

Deux d'entre eux sont à vocation d'activité (UM1 et UM3). Les règles applicables en zone UM sont définies dans le règlement particulier de chaque zone et dans le plan masse côté en trois dimensions associés.

Sur le secteur du port, le PLU révisé reconduit la zone dédiée au port du PLU de 2006 (zone UP).

Elle est décomposée en quatre secteurs de zones dans le PLU révisé :

- **UAp**, correspond au secteur dédié au port ;
- **UApm**, est destiné à accueillir les activités à vocation portuaires de la Gare Maritime ;
- **UApn**, est destiné à accueillir les activités à vocation portuaires et nautiques ;
- **UApt**, est destiné à accueillir les activités à vocation portuaires et touristiques.

La délimitation de la zone comprend le port maritime, la gare maritime, le port de pêche et de plaisance, mais aussi les quais ainsi que les constructions et activités en lien avec le port.

De plus, le port de la ville fait l'objet d'une OAP spécifique. Cette OAP a pour objectif la planification du renouvellement urbain du secteur du port de Saint-Malo, support d'usages entre l'espace urbain, l'espace maritime et l'espace industriel et plus particulièrement de :

- garantir la pérennité des activités économiques et industrielles du port dans la ville ;
- d'assurer une bonne cohabitation du port et des autres fonctions de la ville : commerces, services, habitat, tourisme, mobilité, événements ;
- de mettre en scène Intra-Muros depuis les différentes échelles du territoire : internationale, nationale et locale ;
- de valoriser le caractère portuaire de la ville en renforçant les perceptions du port depuis différents lieux clés de la ville ;
- rendre la ville plus qualitative et moins routière ;
- Révéler de nouveaux parcours qualitatifs pour les modes doux ;
- Valoriser ses qualités, révéler son identité.

⇒ LES DISPOSITIONS RELATIVES A L'ACTIVITE AGRICOLE

Concernant l'activité agricole, le PLU révisé prévoit la mise en place d'une zone agricole (zone A) et d'un secteur de zone agricole protégée (zone Ap) qui couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des sols.

La zone couvre l'ensemble du plateau agricole à l'exception des espaces remarquables du littoral (zone Nlt), des éléments de la trame verte et bleue et des espaces naturels à préserver qui sont classés en zone naturelle (N).

La zone agricole, dans son ensemble, est une zone réservée aux activités agricoles et englobe également des habitations existantes qui bénéficient d'une constructibilité limitée sous certaines conditions, l'objectif étant la préservation des terres agricoles.

Le PLU révisé introduit le secteur de zone Ap (zone Agricole Protégée) qui a pour objectif à la fois la préservation des terres agricoles mais aussi de la valorisation des points de découvertes, des paysages et des différents éléments bâtis présents sur le plateau agricole (SPR, monuments historiques, ...). Ce secteur de zone peut servir de base à la mise en place d'une Zone Agricole Protégée (annoncée dans le PADD) afin de garantir sur le long terme la vocation agricole de ces terrains. Ainsi en secteur de zone Ap, les hauteurs maximales des constructions sont moins importantes à la fois pour les constructions agricoles comme pour les autres constructions.

Au sein de la zone agricole mais aussi de la zone naturelle, le PLU révisé identifie les constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Le PLU révisé autorise, en dehors du périmètre des exploitations

agricoles, le changement de destination des bâtiments existants présentant un intérêt architectural et/ou patrimonial.

⇒ LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS

Le PLU révisé prévoit la mise en place d'une zone spécifique pour l'implantation d'équipements d'intérêt collectif et services publics qui concourent au fonctionnement de la commune et qui permettront d'accueillir de futurs équipements.

Il s'agit des zones UE et 1AUE, zones "spécialisées" dédiées à l'accueil de grands équipements communaux ou intercommunaux.

Néanmoins, le PLU révisé autorise les équipements d'intérêt collectif et les services publics dans l'ensemble des zones du PLU. Le règlement prévoit des dispositions particulières pour certains équipements publics pour rendre possible leur implantation notamment au sein des zones bâties existantes.

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) correspondent à des pastilles au sein de la zone naturelle (N) ou agricole (A) où le règlement autorise une évolution limitée des activités et des constructions. Ces STECAL prévus par le PLU révisé couvrent des activités déjà existantes dans le PLU de 2006.

Le PLU révisé prévoit 3 STECAL sur le territoire de la commune :

- le secteur de zone Nk, destiné à l'accueil de campings ;
- le secteur de zone Ns, destiné à l'accueil de structures socio-éducatives et médicales ;
- le secteur de zone NI, dédié aux loisirs de plein air.

⇒ LES DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MOBILITE

Le projet de PLU prévoit des réserves d'emprise assurant l'amélioration des conditions d'accessibilité de la commune à travers l'amélioration du maillage d'infrastructures routières et d'infrastructures dédiées aux modes doux. La mise en réseau par les cheminements doux des espaces urbanisés et des espaces de loisirs vise à mettre en œuvre une politique globale et cohérente de déplacements.

Le PLU révisé prévoit ainsi 28 emplacements réservés pour améliorer la mobilité :

- 3 sont prévus pour la création de parking relais et de stationnement ;
- 4 sont prévus pour la réalisation de liaisons douces (liaisons piétonnes, voie verte, ...) ;
- 21 sont prévus pour l'amélioration du réseau routier de la commune (élargissement, aménagement de carrefour, prolongement, ...).

Au sein de l'OAP de Marville, le projet prévoit la réorganisation et le déplacement du pôle multimodal en particulier la gare routière, actuellement localisée au Nord-Ouest de la gare. Le projet prévoit son agrandissement et son déplacement au Nord-Est de la gare sur les espaces laissés libres par les anciens fuseaux ferrés. La voie d'accès au pôle multimodal est prolongée afin de desservir le futur pôle. Ce projet doit permettre de répondre aux besoins croissant de la population en termes de transports en commun (bus mais aussi train). Au sein de l'OAP Campus II sont prévus des aménagements favorisant l'émergence d'un pôle d'échange multimodal ainsi que la création d'un parking relais et d'une aire de covoiturage à côté du rond-point des Français Libres, en entrée de ville.

De même, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent des mesures pour assurer l'insertion des opérations dans leur site. Les dispositions établies par les OAP portent ainsi sur l'organisation de la desserte des terrains pour favoriser la réalisation de voies maillées sur les rues existantes et éviter la création d'opération en impasse qui compliquent parfois l'intervention des services publics (pompiers, ramassage des déchets...).

Le PLU révisé met en place des règles de stationnement pour les véhicules automobiles et pour les vélos. Ces normes ont pour finalité de définir les modalités de réalisation de l'offre de stationnement et le nombre de places de stationnement à réaliser dans le cadre d'un projet de construction ou d'aménagement.

Les normes de stationnement sont exprimées à la fois selon la nature des travaux (nouvelles constructions, travaux de réhabilitation, agrandissements, changements de destination, ...) et en fonction différentes destinations et sous destinations de constructions admises dans la zone.

Par exemple, afin de faciliter les réhabilitations, les agrandissements et les changements de destination, le règlement du PLU prévoit des normes différenciées selon la nature des travaux.

⇒ LES DISPOSITIONS EN FAVEUR DES ENERGIES RENOUVELABLES

Le règlement du PLU révisé permet l'installation de dispositifs et de systèmes de production d'énergies renouvelables, en particulier en toiture. Le règlement précise tout de même que les dispositifs en toiture devront être entièrement intégrés à la couverture et posés le plus à fleur possible du matériau de couverture. Cette disposition vise à une meilleure intégration de ces dispositifs dans le milieu environnant et le tissu bâti dans lesquels ils s'insèrent.

Le PLU révisé prévoit aussi la création d'un secteur de zone dédié aux activités de production d'énergies renouvelables, la zone UAer. Au sein du secteur de zone, seules sont autorisées les sous-destinations à vocation d'industrie et d'équipements d'intérêt collectif et services publics (hors lieux de culte et autres équipements recevant du public) en lien avec les activités de production d'énergies renouvelables.

⇒ LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENTS ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation viennent compléter les dispositions inscrites dans les règlements écrit et graphique du PLU révisé et les documents s'appuient donc les uns sur les autres. Cette complémentarité est garantie par l'inscription des périmètres des OAP sectorielles dans la pièce graphique du règlement.

Le PLU révisé prévoit deux types d'OAP :

- une OAP thématique "Trame Verte et Bleue" qui porte sur les continuités écologiques ;
- des OAP Sectorielles (13) qui portent sur un quartier ou un secteur identifié. Elles définissent les conditions d'aménagement assurant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité de l'identité de la zone en question.

Dans les secteurs d'OAP, le règlement vient donner un maximum en termes de droits à bâtir (emprise, hauteur, ...) que les OAP viennent préciser, notamment dans le schéma d'aménagement et/ou dans le chapitre sur la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.

Dans certains cas, le règlement renvoie directement à l'OAP pour certaines règles.

Les OAP s'imposent aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité. Toute autorisation devant être conforme avec le règlement doit être compatible avec les OAP qui la concernent, et inversement. Aucune disposition des OAP ne peut s'appliquer si le règlement l'interdit ou ne l'autorise pas.

L'OAP thématique de mise en valeur des continuités écologiques : la Trame Verte et Bleue

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue permet de compléter l'intégration des enjeux relatifs aux continuités écologiques inscrits au sein des pièces réglementaires du PLU. Elle prévoit des actions et des opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour préserver et mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, qui permettent d'assurer la qualité de vie de la commune. Elles

sont établies en cohérence avec les objectifs de Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et sont opposables à tout projet d'aménagement dans un principe de compatibilité.

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue couvre l'ensemble de la commune et vient définir des orientations afin de protéger les trames vertes et bleues, en complément des dispositifs réglementaires. Ce document vise à préserver et à restaurer un réseau de continuités écologiques pour que les espèces animales et végétales puissent circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer, assurant ainsi leur cycle de vie, en s'appuyant sur les différents plans adoptés par la ville (plan de végétalisation, plan de biodiversité, plan guide environnemental).

L'OAP définit 30 orientations organisées selon 6 grandes catégories :

- La trame verte, patrimoine arboré et bocager : cette catégorie regroupe l'ensemble des orientations visant à protéger, à mettre en valeur et favoriser le développement de la composante végétale de la commune (trame verte).
- La trame brune et gestion des eaux pluviales : cette catégorie regroupe l'ensemble des orientations visant à limiter l'imperméabilisation des sols et assurer une meilleure gestion / infiltration des eaux pluviales.
- La trame bleue : cette catégorie regroupe l'ensemble des orientations visant à la prise en compte et au maintien des zones humides et la préservation des cours d'eau.
- La biodiversité et perméabilité écologique : cette catégorie regroupe l'ensemble des orientations visant à la protection, à la mise en valeur et au développement des milieux favorisant la biodiversité (habitat, corridors, ...).
- La trame noire : cette catégorie regroupe l'ensemble des orientations visant à une meilleure gestion de l'éclairage nocturne.
- La trame blanche : cette catégorie regroupe l'ensemble des orientations visant à limiter les nuisances sonores, susceptibles de produire des effets indésirables tant pour la faune que pour les humains.

Les OAP sectorielles

Elles définissent les conditions d'aménagement assurant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité de l'identité de la zone en question.

Au sein des OAP sectorielles, on peut identifier deux catégories :

- les OAP sectorielles en intensification de l'enveloppe urbaine ;
- les OAP sectorielles en extension de l'enveloppe urbaine.

Les OAP sectorielles en renouvellement urbain

Ces OAP se distinguent par leur localisation au sein de l'enveloppe urbaine, notion qui intègre l'ensemble des espaces artificialisés identifiés ainsi que les infrastructures majeures, sur des tissus existants (bâti mutables, dents creuses, friches, ...).

Cette mobilisation des fonciers mutables contribue directement à la maîtrise de l'étalement urbain et à l'optimisation des zones déjà artificialisées, répondant ainsi aux orientations du PADD sur la modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les OAP en renouvellement urbain ciblent en particulier les secteurs identifiés dans l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis du rapport de présentation.

Ces OAP peuvent être à vocation dominante d'habitat (comprenant aussi certaines vocations compatibles avec l'habitat comme l'accueil de commerces, services, activités tertiaires, équipements, ...), à vocation d'activités économiques (artisanats, commerces, industries, ...) ou présenter une mixité de ces différentes fonctions.

Concernant l'habitat, l'ensemble de ces OAP génère une production potentielle de logements estimée à environ 250 à 350 logements par an soit entre 50 et 70% de l'objectif de production de logements inscrit dans le PADD pour les 10 prochaines années.

Liste des OAP en renouvellement urbain :

- OAP La Balue ;
- OAP Aristide Briand ;
- OAP Marville ;
- OAP Triquerville / Antilles ;
- OAP Gambetta ;
- OAP Général de Gaulle ;
- OAP Ecoquartier Lorette ;
- OAP Le Port.

Les OAP sectorielles en extension de l'enveloppe urbaine

Ces OAP se caractérisent par leur localisation à l'extérieur de l'enveloppe urbaine, consommant (pour partie) des espaces naturels, agricoles ou forestiers (NAF).

Conformément à la loi Littoral, ces secteurs en extensions sont tous localisés en continuité avec les espaces agglomérés au sens de la loi Littoral.

Ces OAP sont à vocation dominantes :

- d'habitat (comprenant aussi des fonctions urbaines compatibles comme l'accueil de commerces, services, activités tertiaires, équipements, ...)
- d'activités économiques, peu ou pas compatibles avec l'habitat
- mixtes (regroupant en partie de l'habitat, des activités économiques et des équipements).

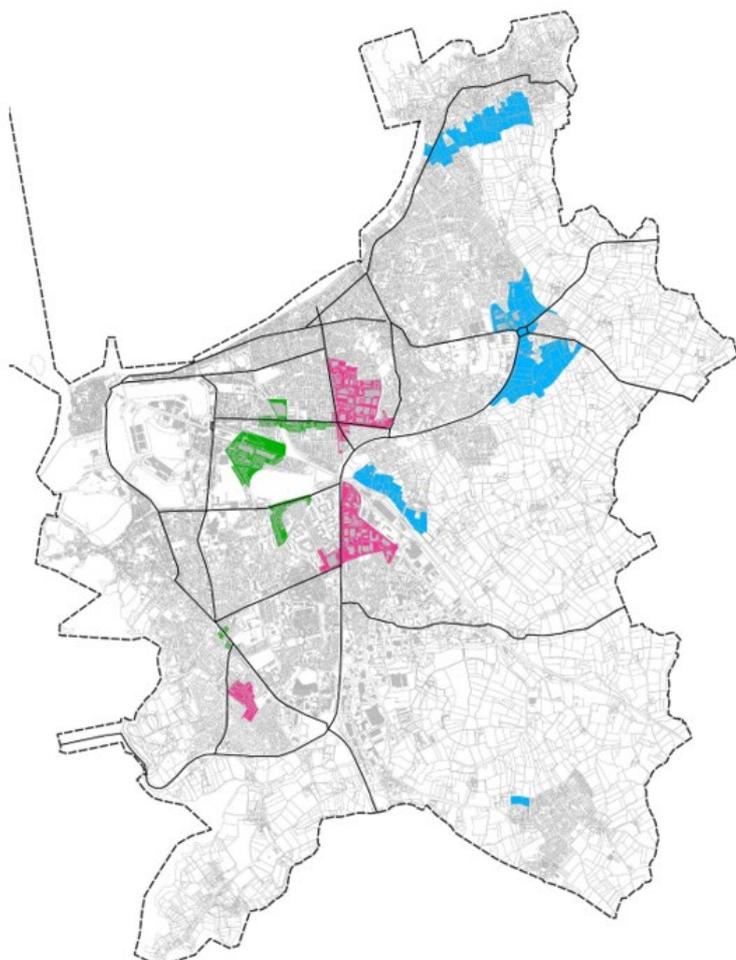
Liste des OAP en extension :

- OAP Rothéneuf ;
- OAP La Houssaye ;
- OAP Château-Malo ;
- OAP Montagne Saint-Joseph ;
- OAP Campus II.

OAP sur des projets pilotés par la commune

OAP de renouvellement urbain

OAP en extension urbaine



II.4 L'évolution des surfaces de zones entre le PLU approuvé en 2006 et le PLU révisé

		PLU de 2006			PLU Révisé			
Zones Urbaines	Multifonctionnelle	UC	<i>UCa</i>	18,7	UC	86,6		
			<i>UCb</i>	34,1				
			<i>UCd</i>	83,2				
		UD		12,4				
		UE	<i>UEa</i>	37,3		UH	<i>UH3</i>	63,0
			<i>UEc</i>	221,5			<i>UH2</i>	111,3
			<i>UEd</i>	238,8			<i>UH1</i>	4,5
			<i>UEe</i>	523,3			<i>UR**</i>	4,3
			<i>UEf</i>	28,7			<i>UR*</i>	48,7
							<i>UR4</i>	38,6
UBc	<i>UBa</i>	5,0	UR	<i>UR3</i>	104,2			
	<i>UBc</i>	10,3		<i>UR2</i>	58,1			
				<i>UR1+</i>	129,8			
				<i>UR1</i>	514,1			
				<i>URO</i>	23,4			
				<i>URLit</i>	4,3			
			<i>URg</i>	5,9				
			UBal	81,1				
			Ui	24,7				
	Total	1237,6		1302,6				
Zones Urbaines	Spécialisées	UA	<i>UAa</i>	22,2	UAi	<i>UAi1</i>	25,4	
			<i>UAb</i>	146,9		<i>UAi2</i>	140,6	
			<i>UAc</i>	12,0		UAt	<i>UAt1</i>	4,6
							<i>UAt2</i>	18,9
							<i>UAc1</i>	1,3
						UAc	<i>UAc2</i>	9,7
							<i>UAc3</i>	52,0
						UAp	107,2	
						UApm	35,6	
						UApn	36,4	
			UApt	5,2				
			UAer	6,2				
			UE	102,2				
	Total	425,3		545,3				
Zones Urbaines	Autres	UM		188,9	Um	<i>Um1</i>	19,7	
						<i>Um2</i>	1,1	
						<i>Um3</i>	14,0	
			<i>Um4</i>	2,3				
			UZ	30,4	37,1			
	Total	219,3		37,1				
TOTAL U		1882,2		50,1%	1 885,0			
					40,7%			
					50,2%			
Zones A Urbaniser (C/M Terme)	Habitat	1AU	<i>1AUCc</i>	4,7	1AU	<i>1AUR**</i>	9,4	
			<i>1AUEc</i>	8,3		<i>1AUR*</i>	32,0	
			<i>1AUEd</i>	3,2		<i>1AUR3</i>	12,5	
			<i>1AUEe</i>	27,9		<i>1AUR2</i>	3,1	
			<i>1AUEf</i>	15,4		<i>1AUR1+</i>	8,0	
		Total	59,5		65,0			
	Equipement	1AUe	<i>1AULb</i>	2,0	1AUE	1,9		
	Total	2,0		1,9				
Activités	1AUa	<i>1AUAc</i>	4,0	1AUai	5,3			
	Total	4,0		5,3				
TOTAL 1AU		65,5		1,7%	72,2			
					1,6%			
					1,9%			

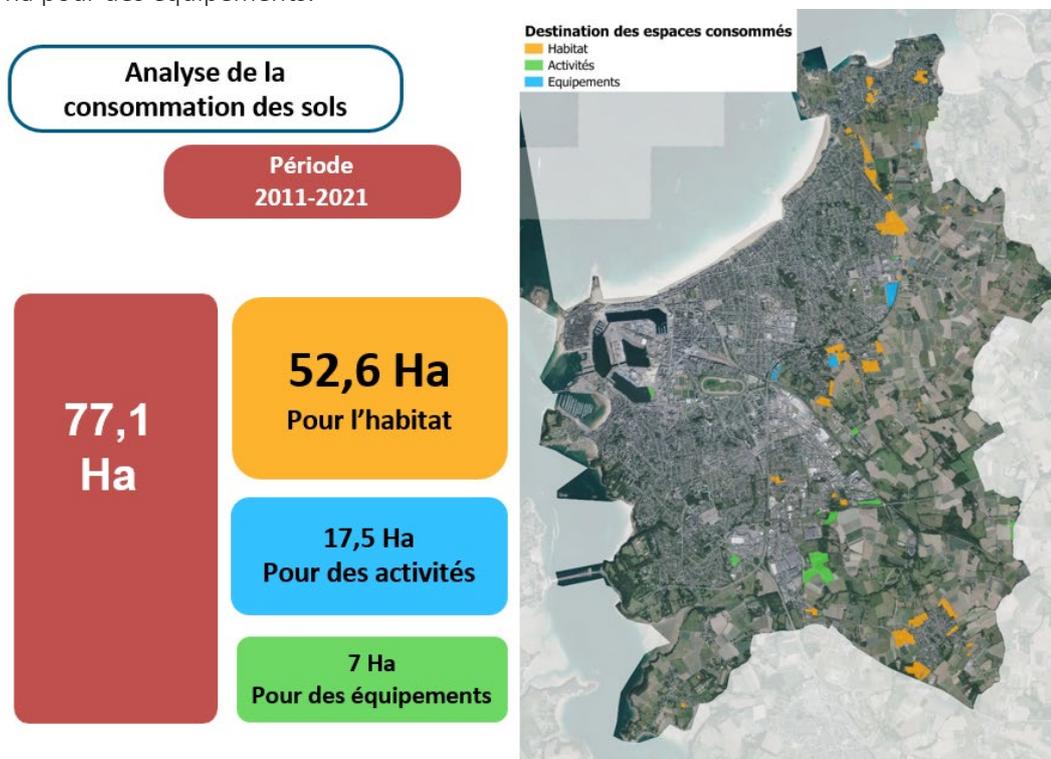
		PLU de 2006		PLU Révisé	
Zones A Urbaniser (LT)	Habitat	II AU	54,7	TOTAL 2AU	2,5%
	Equipement	II AUL	9,0		
	Activités	II Aua	31,1		
			94,8		
Zone agricole		A	892,6	TOTAL A	23,8%
			892,6		
Zones naturelles	Naturelle	NP	404,0	TOTAL N	21,9%
		NF	32,0		
		NH	55,7		
	Total	491,7			
	Littoral	Nlit	262,0		
		Total	262,0		
	STECAL	NI	68,8		
Total	68,8				
		822,5			
TOTAL		3757,6		4 636,3	

Les évolutions suivantes peuvent être notées :

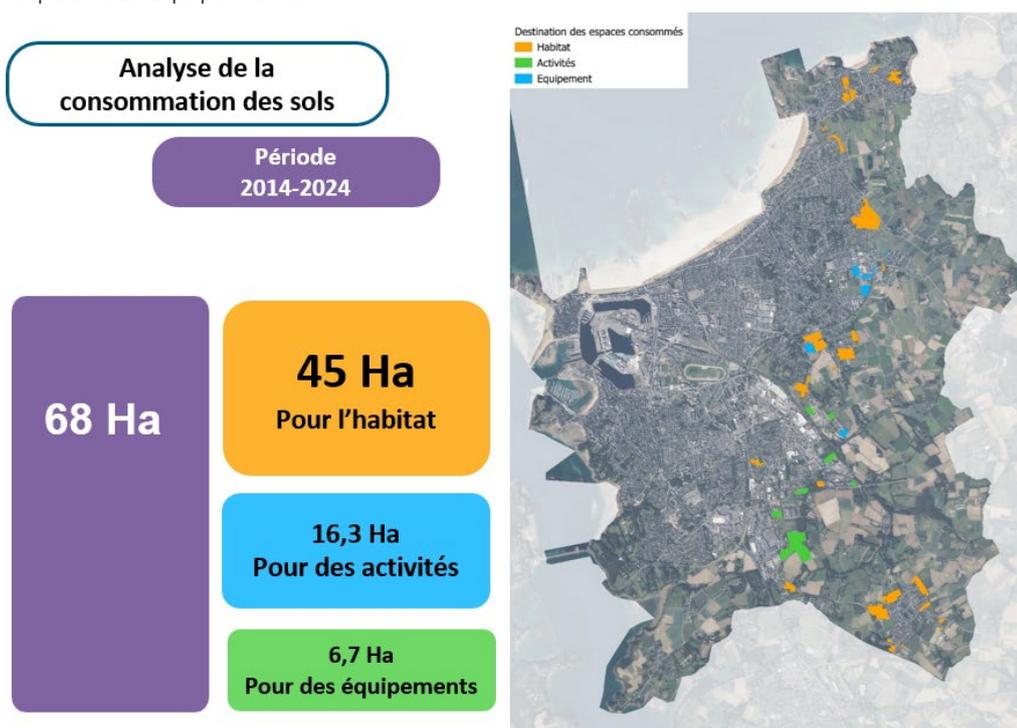
- les surfaces classées en zones urbaines restent stables (évolution de 1882 à 1885 hectares) ;
- les zones à vocation multifonctionnelle voient leur superficie augmenter de 65 hectares environ, notamment en raison du classement en zone urbaine ;
- de secteurs précédemment classés en zone à vocation d'équipements ;
- de secteurs auparavant classés en zone à urbaniser et dont les projets ont été réalisés ;
- certains secteurs anciennement classés en zone urbaine et situés en dehors de l'enveloppe urbaine ont été classés en zone A ou N ; de même certains parcs et jardins au sein de l'enveloppe urbaine ont été reclassés en zone naturelle N ;
- dans le tableau, la zone URg est inscrite en zone urbaine mais ne donne pas de droits à bâtir (5,9 hectares) ;
- la surface des zones à urbaniser augmente sensiblement passant de 65,5 à 72,2 hectares, cette augmentation ne signifie pas pour autant une augmentation des surfaces en extension. Une partie des zones 1AU du PLU révisé est en effet située au sein de l'enveloppe urbaine (secteurs Gambetta et de Gaulle) ;
- la surface des zones à urbaniser à long terme a été divisée par 15 passant de près de 95 hectares à 6 hectares ;
- la surface de la zone agricole a fortement augmenté, passant de 893 à 1 141 hectares. Cette évolution s'explique par le classement en zone A et secteur de zone Ap d'une partie des terrains classés en zone naturelle dans le PLU de 2006 ;
- la surface des zones naturelles strictes (zones Nlt, Nlm,) a augmenté, passant de 262 hectares à 1 231 hectares. En ôtant les surfaces supplémentaires dues à l'élargissement de la surface de la commune (879 hectares) les zones naturelles progressent de 91 hectares par rapport au PLU de 2006 ;
- la surface de la zone N (hors STECAL) diminue, passant de 492 à 278 hectares. Une partie significative des zones auparavant classées en zone naturelle, est passée en zone agricole ou agricole protégée (zones A et Ap) ;
- la surface classée en STECAL est divisée par trois, et passe de 69 à 22 hectares dans le PLU révisé.

II.5 La consommation d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) planifiée dans le PLU

Pour rappel, la consommation d'espaces NAF de la ville de Saint-Malo durant la période 2011/2021 est de 77,06 hectares, soit une moyenne de 7,70 hectares par an. 52,6 ha ont été consacré à l'habitat, 17,5 ha pour les activités et 7 ha pour des équipements.



Sur la période 2014/2024, cette consommation est de 68 ha, dans 45 ha pour de l'habitat, 16,3 ha pour les activités et 6,7 ha pour des équipements.

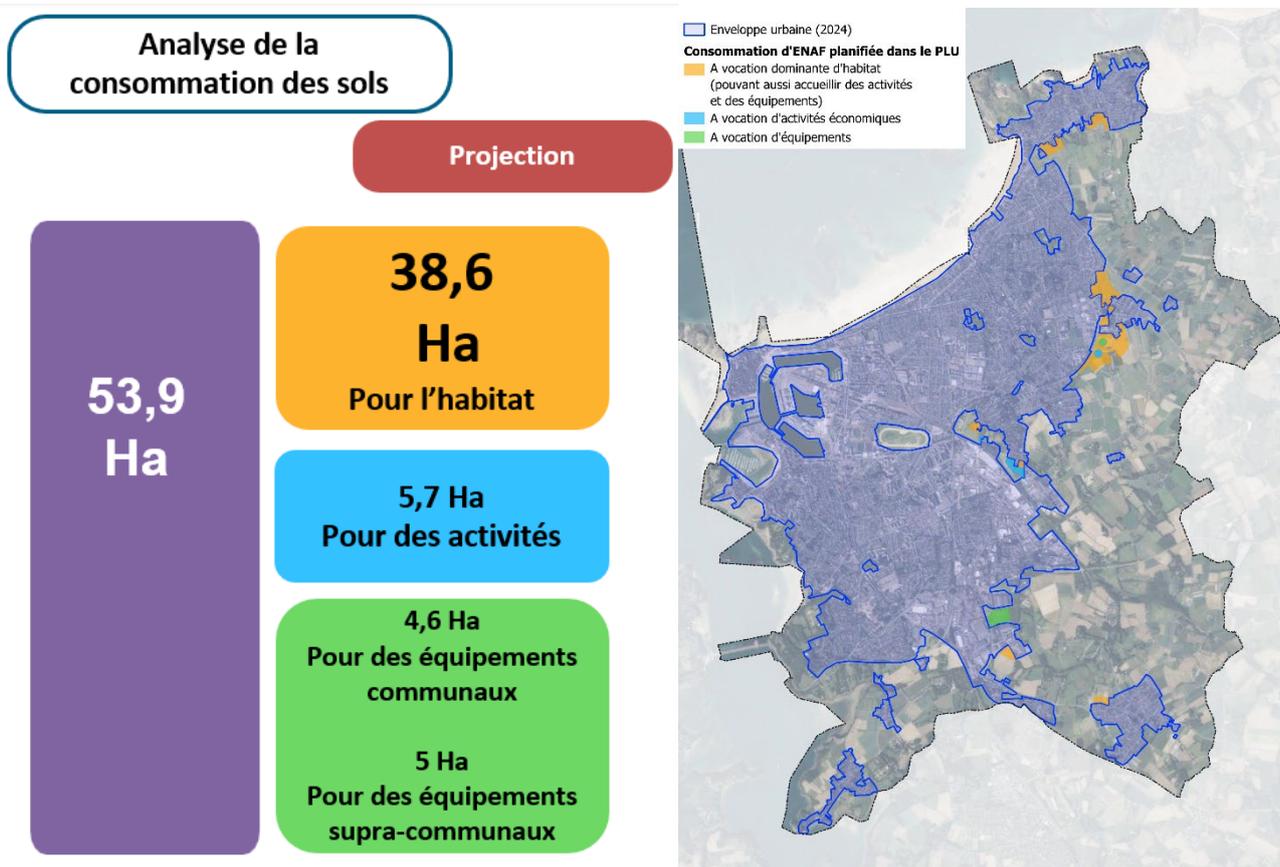


Le tableau ci-dessous fait le total des surfaces consommées que ce soit pour l'habitat (et services et activités associés), les équipements ou encore le développement économique.

Consommation ENAF projetée 2021-2031		Surface (ha)
Habitat		38,6
Equipements Ville		4,6
Développement économique		5,7
TOTAL Ville		48,9
Equipement structurant supra-communal		5
TOTAL		53,9

Le PLU révisé prévoit de consommer 53,9 hectares d'espaces naturels agricoles et forestiers sur la période 2021-2031, soit une consommation moyenne de 5,4 hectares par an.

Cette consommation planifiée s'inscrit en cohérence avec les objectifs annoncés de réduction de la consommation future à hauteur de 30 à 40%.



II.6 La concertation publique

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.

⇒ 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**.
- **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**.
- **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).

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.

⇒ La concertation des associations et des comités de quartier dans le cadre de l'étude patrimoniale

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.

LES REUNIONS DE PRESENTATION DE L'ETUDE PATRIMONIALE AUX ASSOCIATIONS ET AUX COMITES DE QUARTIER

Deux 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 et la seconde le 22 juin 2021 avec les comités des quartiers.

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-Servan, et dans le quartier de Rothéneuf.

⇒ 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.

⇒ 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.

⇒ 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.

⇒ 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.

⇒ Une information continue au travers de plusieurs supports

L'AFFICHAGE DE LA DELIBERATION

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.

DES PARUTIONS REGULIERES 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 :

DES PARUTIONS REGULIERES 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.

⇒ 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.

III. LE RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

En application du 1° de l'article R. 123-8 du Code de l'environnement, le dossier soumis à enquête publique doit comporter :

" a) *L'étude d'impact et son résumé non technique, ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L. 122-1-1, ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique ;*

[...]

c) *L'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1, le cas échéant, au III de l'article L. 122-1-1, à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale".*

L'évaluation environnementale de la révision du PLU est intégrée au sein du tome 4 du rapport de présentation, conformément à l'article R. 151-3 du Code de l'urbanisme :

- la partie 2 du tome 4 est dédiée aux incidences du projet sur l'environnement et aux mesures envisagées pour les éviter, les réduire et si possible les compenser ;
- la partie 8 du tome 4 comprend quant à elle le résumé non technique de l'évaluation environnementale. Un extrait est joint ci-après.

L'avis de la MRAe sur le projet de révision du PLU ainsi que la réponse de la commune à cet avis sont intégrés dans le dossier soumis à enquête publique.

PARTIE 8. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

8.1 RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT PAR UNE APPROCHE THÉMATIQUE

L'évaluation des incidences du projet de PLU comporte plusieurs analyses différentes mais complémentaires pour aboutir à une perception réelle et la plus exhaustive possible des impacts potentiels positifs et négatifs du PLU sur l'environnement.

Une première analyse des incidences du PLU sur l'environnement est faite à travers une approche thématique, au cours de laquelle les incidences de l'ensemble des pièces réglementaires du PLU sur les diverses grandes thématiques environnementales sont établies. Des mesures sont définies dans le cas où des incidences négatives significatives ont persisté.

Cette approche se focalise sur les principales thématiques analysées dans l'état initial de l'environnement.

Incidences et mesures du PLU sur les sols et la consommation foncière	Incidences négatives	<ul style="list-style-type: none"> - Des objectifs fixés par le SCoT du Pays de Saint-Malo et le PLH en matière de production de logements : + 500 log/an - Des besoins d'accueil d'activités économiques ou d'équipements - La nécessité de consommer du foncier pour continuer l'accueil de populations et d'entreprises
	Incidences positives ou mesures prises	<ul style="list-style-type: none"> - Le renouvellement urbain comme priorité dans le PLU révisé : <ul style="list-style-type: none"> • Au moins 80 % de la production de nouveaux logements se fera en renouvellement urbain • Seulement 20 % de la production de nouveaux logements se fera en extension urbaine - une diminution de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestière entre 30 à 40% par rapport à la consommation de la dernière décennie
Incidences et mesures du PLU sur les milieux naturels et la biodiversité	Incidences négatives	<ul style="list-style-type: none"> - Une consommation et une potentielle fragmentation des milieux naturels : Un des objectifs pour la Ville de Saint-Malo est de poursuivre le développement territorial. Le PLU révisé prévoit de la consommation d'ENAF en extension urbaine. La croissance démographique et le développement économique qui l'accompagne va donc générer une consommation foncière, notamment d'espaces naturels - Un dérangement potentiel des espèces

<p>Incidences et mesures du PLU sur les milieux naturels et la biodiversité</p>	<p>Incidences positives ou mesures prises</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Des objectifs et des orientations au sein du PADD en faveur de la préservation des espaces naturels et de la biodiversité - Des sites Natura 2000 identifiés comme réservoirs de biodiversité principaux et protégés dans le nouveau PLU - Des Espaces Naturels Sensibles (ENS) protégés et valorisés au sein du PLU révisé - Des ZNIEFF protégées et préservées au sein du PLU révisé - Une trame boisée identifiée et protégée précisément par le PLU révisé : 134 ha d'EBC - Près de 95 ha de bois, bosquets et parcs boisés repérés en tant que "espaces verts protégés" - Davantage de haies et d'alignements d'arbres protégés dans le PLU révisé : 85 kms - 748 ha de parcs et jardins d'ornement privés, une composante importante de la trame verte malouine, que le PLU révisé prend en compte et protège - 207 arbres remarquables protéger - 27 kms de cours d'eau et 80 ha de zones humides protégées - Une OAP thématique "Trame Verte et Bleue" qui vient compléter l'intégration des enjeux relatifs aux continuités écologiques au sein des pièces réglementaires du PLU - Vers une meilleure gestion de l'éclairage - Une lutte contre les espèces invasives et allergisantes
<p>Incidences et mesures du PLU sur les milieux agricoles</p>	<p>Incidences négatives</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Une consommation de terres agricoles obligatoire pour répondre aux objectifs démographiques et économiques. - Des changements de destination pour certains bâtiments en milieu rural, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole - Augmentation des surfaces imperméabilisées et des phénomènes de lessivage des terres agricoles
	<p>Incidences positives ou mesures prises</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Une consommation d'ENAF réduite de 30 à 40 % pour les 10 prochaines années (par rapport aux 68 hectares consommés sur les 10 dernières années) - Un PLU révisé en faveur de la préservation des espaces et des activités agricoles - Un zonage spécifique pour garantir à long terme le maintien des terres agricoles : ZAP - Le PLU encourage le développement du photovoltaïque sur les toitures des bâtiments agricoles - Des haies bocagères protégées dans le PLU révisé et utiles pour l'agriculture
<p>Incidences et mesures du PLU sur le paysage et le cadre de vie</p>	<p>Incidences négatives</p>	<p>Le développement de l'urbanisation et la densification urbaine, pour répondre aux besoins démographiques du territoire, pourraient porter atteinte à la qualité paysagère du territoire, au cadre de vie si aucune mesure de protection et de valorisation n'est mise en place. La localisation, l'architecture des futures constructions et leur insertion dans l'environnement, sont importantes pour assurer la préservation des paysages et des perspectives.</p>
	<p>Incidences positives ou mesures prises</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Divers objectifs et orientations du PADD en faveur de la protection des paysages - Protection des entités naturelles qui sont des vecteurs d'attractivité et des éléments indispensables à la qualité paysagère et au cadre de vie - Une identification des cônes de vue à préserver - Des prescriptions pour maîtriser l'insertion de nouveaux éléments bâtis - Valorisation et protection des espaces de respiration et des espaces de nature dans le tissu aggloméré de Saint-Malo, participant à la qualité du cadre de vie - Développement des liaisons douces permettant une meilleure valorisation et découverte des paysages malouins

Incidences et mesures du PLU sur le patrimoine	Incidences négatives	Le développement de l'urbanisation et la densification urbaine, pour répondre aux besoins démographiques du territoire, pourraient porter atteinte à la préservation des éléments patrimoniaux si aucune mesure de protection et de valorisation n'est mise en place. La localisation, l'architecture des futures constructions et leur insertion dans l'environnement, sont importantes pour assurer la préservation du patrimoine.
	Incidences positives ou mesures prises	<ul style="list-style-type: none"> - Une protection forte du patrimoine bâti en fonction du niveau d'intérêt • 139 éléments de patrimoine bâti exceptionnels à protéger • 1111 éléments de patrimoine bâti remarquables à protéger • 2938 éléments de patrimoine bâti d'intérêt à protéger - Saint-Malo comprend quelques éléments patrimoniaux qualifiés de « petits patrimoines » contribuant à l'identité de la commune et participant à son attractivité : des éléments du petit patrimoine (calvaires, des croix, des puits, des fontaines, des cheminées, des statues, des commémorations,...) protégés également par le PLU - Un patrimoine archéologique à préserver : une vingtaine de zones de présomption de prescription archéologique à Saint-Malo.
Incidences et mesures du PLU sur l'eau potable	Incidences négatives	Une augmentation des consommations en eau potable : Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, il est prévu la construction de 5 305 logements supplémentaires, à savoir un besoin annuel en eau potable évalué à 477 450 m ³ environ (valeur théorique de 90 m ³ annuel par logement). Ce chiffre ne prend pas en compte l'extension des zones d'activité où les consommations eau potable à venir sont difficilement quantifiables.
	Incidences positives ou mesures prises	<ul style="list-style-type: none"> - Des baisses de consommation depuis quelques années et une ressource suffisante en eau pour les années à venir - Réhabilitation du réseau actuel et d'extension. - Le syndicat de production a développé sa stratégie pour assurer la production d'eau potable dans les années à venir (courrier dans les annexes sanitaires). - Les différents projets prévus sur la commune de Saint-Malo devront être présentés à la régie malouine pour le raccordement au réseau eau potable, ainsi que pour l'analyse des éventuels besoins de renforcement.
Incidences et mesures du PLU sur les eaux usées	Incidences négatives	Une augmentation des volumes d'eaux usées à collecter et à traiter : avec 5 305 logements supplémentaires, la station recevra, au terme du PLU, un apport supplémentaire d'environ 11 936 Eq-hab. à traiter (11,6%). A échéance du PLU, la station sera proche de la saturation organique en situation de pointe (maximum).
	Incidences positives ou mesures prises	<ul style="list-style-type: none"> - Au vu de la prise en compte des hypothèses du PLH, supérieure au projet de PLU, celui-ci est alors compatible avec les projections du du Schéma directeur d'assainissement (SDA) et de son Programme d'action. - Une programmation de travaux sur le réseau eaux usées (EU) pour permettre un traitement de ces eaux à moyen terme et une préservation de la qualité des eaux : des renforcements d'ouvrages (PR et Intercepteurs), des réhabilitation de regards, de réseaux et des mises en séparatif d'une partie du réseau.

Incidences et mesures du PLU sur les eaux pluviales	Incidences négatives	Une augmentation du volume des eaux de ruissellement
	Incidences positives ou mesures prises	<ul style="list-style-type: none"> - Des prescriptions réglementaires pour améliorer la gestion des eaux pluviales : Le règlement du PLU et l'IOAP thématique précise que l'ensemble des zones devra respecter la réglementation générale du SDAGE Loire Bretagne, mais aussi le cahier des prescriptions techniques de Saint-Malo Agglomération, et le futur zonage des eaux pluviales : <ul style="list-style-type: none"> • Limiter l'imperméabilisation complète des sols • Privilégier des techniques alternatives au tout tuyau • Prioriser la gestion à la parcelle par infiltration pour une pluie mensuelle • Prévoir un rejet régulé à 1l/s/ha pour les projets < à 1 ha et à 3l/s/ha en cas de rétention des volumes (occurrence définie dans l'étude de zonage) - Par ailleurs, la réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact visuel et paysager depuis les espaces publics. Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.
Incidences et mesures du PLU sur le climat, l'air et les énergies	Incidences négatives	Une augmentation des consommations énergétiques et des émissions de GES du fait de l'accroissement démographique
	Incidences positives ou mesures prises	<ul style="list-style-type: none"> - Des formes urbaines et d'habitat, plus compactes et économes en termes d'artificialisation des sols et de consommation d'énergie - Une volonté de produire davantage d'énergies renouvelables sur le territoire malouin - Un PLU qui encourage et développe fortement les déplacements doux - Une trame boisée et bocagère préservée afin de favoriser la filière Bois-énergie
Incidences et mesures du PLU sur les risques et nuisances	Incidences négatives	<ul style="list-style-type: none"> - Le développement communal et l'ensemble des évolutions territoriales que cela suppose (accueil d'habitants supplémentaires, nouvelles constructions, développement économique, etc.), conduit inévitablement à augmenter la vulnérabilité du territoire face aux risques en présence. - Concernant le risque d'événements météorologiques, le PLU prévoit la construction de nouveaux logements, ce qui induit obligatoirement une imperméabilisation des sols et donc un accroissement du ruissellement sur le bassin versant et par conséquent, l'accentuation des débits aux exutoires.
	Incidences positives ou mesures prises	<ul style="list-style-type: none"> - En cas de fortes précipitations, le PLU révisé limite le ruissellement en agissant sur l'imperméabilisation et le ralentissement des ruissellements des eaux pluviales - Le risque de submersion marine intégré au PLU révisé : PPRSM pris en compte - Le PLU révisé constitue un moyen de développer la connaissance et la résilience par l'information de la population - De nombreuses liaisons douces à aménager permettant une réduction des nuisances sonores et une amélioration de la qualité de l'air - Une prise en compte des nuisances sonores générées par la D137 et la D4 : normes d'isolation et marges de recul respectées - Une préservation de la trame verte qui participe à améliorer la qualité de l'air

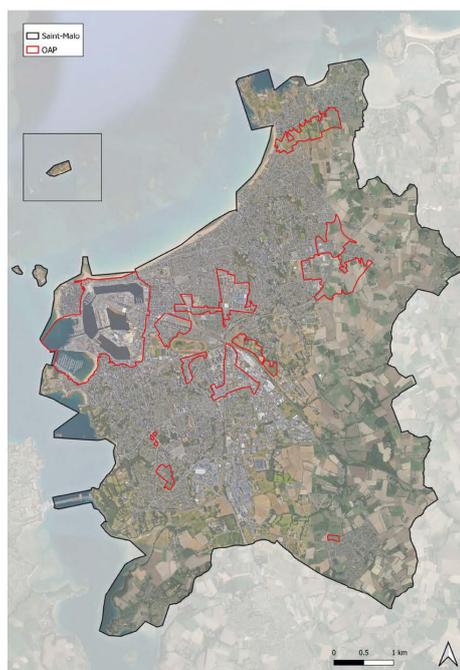
8.2 RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT PAR UNE APPROCHE SPATIALISÉE

En plus de l'approche par thématique réalisée précédemment, une analyse des incidences du PLU révisé de Saint-Malo sur l'environnement a été faite à travers une approche spatialisée. Cette approche se focalise sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU.

Il s'agit alors d'évaluer les incidences des projets portés par le document d'urbanisme sur ces espaces présentant une sensibilité spécifique. Il s'agit essentiellement des secteurs de développement des communes qui bénéficient d'une OAP sectorielle. La présence plus ou moins marquée de ces principaux enjeux, ou leur absence, a été prépondérante dans le choix et le périmètre des secteurs de projet retenus. Certains secteurs ne présentent aucune trace de zones humides ou habitats d'intérêt. Leurs emprises n'ont pas fait l'objet de modification, ou alors ils n'ont pas été conservés pour d'autres raisons (accès, besoins, rétention, localisation...).

A l'inverse, d'autres secteurs ont, par ailleurs, été abandonnés du fait de la présence avérée, et sur des emprises non négligeables, de zones humides, d'habitats d'intérêt écologique majeur et d'éléments patrimoniaux. Leurs localisations, au centre de certains parcellaires ou sur des emprises peu adéquates pour l'aménagement et la desserte du site, ont ainsi joué un rôle majeur dans la redéfinition de certains secteurs de projet retenus ou redécoupés. Ce choix établi dans la définition des secteurs d'OAP et de leurs emprises spatiales répond ainsi à une stratégie première d'évitement, premier volet de la doctrine " Eviter – Réduire – Compenser ".

En définitive, le PLU définit 13 secteurs de développement sur le territoire communal. Certains sont en renouvellement urbain et n'auront pas d'impact sur les milieux mais sur l'environnement proche de leurs espaces. Tous ont donc fait l'objet d'analyses spécifiques. Certains, pouvant avoir des incidences potentielles sur l'environnement car ce sont des zones agricoles ou naturelles qui sont à considérer comme de la consommation d'espace.



8.3 RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR LES SITES NATURA 2000 ET PROPOSITION DE MESURES

La commune de Saint-Malo est concernée par 3 sites Natura 2000 :

- (1) La ZSC " Estuaire de la Rance " (FR5300061)
- (2) La ZSC " Côte de Cancale à Paramé " (FR5300052).
- (3) La ZSC " Baie de Lancieux, Baie de l'Arguenon, Archipel de Saint Malo et Dinard " (FR5300012).

Le réseau Natura 2000 n'a pas vocation à la mise sous cloche d'un territoire mais bien à rechercher la compatibilité entre enjeux socio-économiques et écologiques, pour assurer la préservation des habitats et espèces menacés. Le PLU encourage, à travers les orientations de son PADD, la préservation et la protection de la richesse de la biodiversité et des milieux naturels. Cette préservation se traduit par une politique favorable au maintien des caractéristiques écologiques de la commune et des sites Natura 2000 :

- Une localisation des secteurs de projets (OAP) en dehors des sites Natura 2000.
- Un zonage adapté (NIm et NIt) pour les parcelles implantées au sein des zones Natura 2000, ainsi que des dispositions spécifiques complémentaires (trame verte et bleue protégée) qui respecte les objectifs de conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire.
- Un maintien et un développement de la trame verte et bleue sur la commune
- Une station d'épuration des eaux usées en capacité de traiter les effluents générés par le développement démographique souhaité par le PLU.

Au vu de ces éléments, le projet de PLU aura des incidences positives sur les zones Natura 2000 et ne générera pas d'incidences négatives notables sur l'état de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire de ces sites.



8.4 RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DES CRITÈRES, INDICATEURS ET MODALITÉS RETENUES POUR L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

Afin d'évaluer les incidences réelles du PLU sur son environnement direct et indirect, la commune met en place un dispositif de suivi et d'évaluation des effets de la mise en œuvre de son projet de territoire. Plusieurs indicateurs sont proposés, et feront l'objet d'un suivi spécifique.

Les indicateurs ont pour objectif de donner une vision globale sur les évolutions du territoire dans les domaines où ont été identifiés les principaux enjeux. La ville de Saint-Malo devra réaliser un état « 0 » de ces indicateurs à l'approbation du PLU qui servira de référentiel pour les évaluations suivantes. La périodicité du renseignement des indicateurs est variable selon la nature des données et peut se faire annuellement, tous les trois ans en moyenne, ou durant toute la durée du PLU. Enfin, certains critères seront à analyser grâce aux informations recueillies lors des dépôts futurs de permis de construire (PC) et de déclaration préalable (DP). En synthèse, voici quelques indicateurs retenus pour l'analyse des résultats de l'application du PLU.

SOCIO DÉMOGRAPHIE	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements - Nombre de résidences principales - Nombre de résidences secondaires - Nombre de logements vacants
CONSOMMATION FONCIÈRE	<ul style="list-style-type: none"> - Surface consommée d'espaces naturels, agricoles ou forestiers sur la période 2014-2024
AGRICULTURE	<ul style="list-style-type: none"> - Surface Agricole Utile (SAU) totale sur la commune - Surface Agricole Utile (SAU) moyenne - Nombre d'exploitations agricoles
MILIEU NATUREL	<ul style="list-style-type: none"> - Superficie des espaces boisés classés (EBC) protégés au titre du L. 113-1 du Code de l'urbanisme - Superficie des Espaces verts à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme - Superficie des parcs et jardins d'ornement privés protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme - Nombre d'arbres isolés à protéger au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme - Linéaire de haies et d'alignements d'arbres protégées au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme - Surface de zones humides protégées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme - Linéaire de cours d'eau
PATRIMOINE	<ul style="list-style-type: none"> - Eléments de patrimoine bâti exceptionnels à protéger - Eléments de patrimoine bâti remarquables à protéger - Eléments de patrimoine bâti d'intérêt à protéger - Eléments de petit patrimoine - Nombre de zones de présomption de prescription archéologique
EAU POTABLE	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'abonnés sur la commune - Consommation moyenne annuelle par abonné - Nombre d'hydrants - Nombre de poteaux incendie
ASSAINISSEMENT	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'abonnés - Linéaire de réseau - Nombre de postes de refoulement - Nombre d'intercepteurs - Capacité de la STEP - Charge organique reçue en pointe - L'évolution du nombre d'installations d'ANC. - Nombre d'installations "non conformes" nécessitant des travaux sous quatre ans
ENERGIE	<ul style="list-style-type: none"> - Consommation annuelle d'électricité - Consommation annuelle de gaz - Production totale d'énergie renouvelable - Nombre d'installations photovoltaïques sur la commune - Solaire photovoltaïque (production d'électricité)
MOBILITÉ	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de lignes de bus dans Saint-Malo Agglomération - Nombre d'arrêts de bus dans Saint-Malo Agglomération - Nombre de lignes de bus qui traversent le Ville de Saint-Malo - Linéaire de liaisons cyclables (pistes cyclables, bandes cyclables, voies vertes, ...) - Offre de parkings voitures - Offre en sites de stationnement pour camping-car

RISQUES ET NUISANCES	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de risques naturels connus - Nombre de risques technologiques connus - Nombre d'arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle - Nombre d'installations classées manipulant des substances et mélanges dangereux sur la commune - Ancien(s) site(s) industriel(s) ou activité(s) de service sur la commune (base de données CASIAS) en 2024 - Secteur d'information sur les sols sur la commune (SIS) en 2024 - Nombre de sites et sols potentiellement pollués (BASOL) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif
DÉCHETS	<ul style="list-style-type: none"> - Gisement d'ordures ménagères résiduelles (OMR) par habitant - Gisement des emballages ménagers recyclables par habitant - Gisement de verres par habitant - Gisement dans les déchetteries par habitant

8.5 RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

Le PLU révisé est compatible avec les documents supra-communaux applicables sur le territoire communal.

L'article L. 131-4 du Code de l'urbanisme prévoit spécifiquement que le PLU doit être compatible, lorsqu'ils existent, avec :

- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ;
- le Schéma de mise en valeur de la mer ;
- les plans de mobilité applicables ;
- le Programme Local de l'Habitat (PLH).

L'article L. 131-5 du Code de l'urbanisme vise quant à lui la compatibilité du PLU avec le plan climat-air-énergie territorial (PCAET).

En l'espèce,

- le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Malo a été approuvé le 8 décembre 2017 et modifié le 06 mars 2020 ;
- le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Saint-Malo Agglomération pour la période 2023-2028 a été approuvé le 28 septembre 2023 ;
- le SCoT du Pays de Saint-Malo ne dispose pas Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) ;
- un Plan Global de Déplacements de Saint-Malo Agglomération a été approuvé le 16 mai 2019 ;
- le plan climat-air-énergie territorial a été approuvé en décembre 2019.

Par ailleurs, le SCoT doit lui-même être compatible avec divers documents supra-communaux (article L. 131-1 du Code de l'urbanisme). Le PLU révisé est compatible avec les documents approuvés postérieurement à la date d'approbation du SCoT (approuvé le 8 décembre 2017), à savoir :

- le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Bretagne approuvé en 2020, qui englobe quatre schémas régionaux existants, élaborés et votés ces dernières années :
 - Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) ;
 - Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) ;
 - Schéma Régional des Infrastructures et des Transports ;
 - Plan Régional de Prévention et Gestion des Déchets ;
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne ;
- le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire-Bretagne 2022-2027 ;
- la Charte du Parc Naturel Régional (PNR) de la vallée de la Rance-côte d'Émeraude.