



**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE
À LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE
LA VILLE DE SAINT-MALO**

Arrêté de Monsieur Le Maire de Saint-Malo n° 2025-04-10 du 10 avril 2025
Enquête E 250027/35

Dates de l'enquête : 6 mai au 12 juin 2025

PARTIE 1 / RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Commission d'enquête :

Présidente : Anne RAMEAU
Membres titulaires : Marie-Isabelle PERAIS
Jean-Christophe BUAILLON

Table des matières

A- Généralités	6
A-1 Préambule.....	6
A.2 Objet de l'enquête	7
A.3 Historique et cadre réglementaire.....	7
A.4 Compatibilité avec les documents supra communaux	8
A.6 Composition du dossier.....	9
A.4 Glossaire.....	14
B Le projet	16
B-1 Présentation du projet.....	16
B.1.1 Le diagnostic territorial	16
Diagnostic socio-économique	16
Diagnostic urbain et état initial de l'environnement	23
B.1.2 Analyse de la consommation des sols et capacité de densification et de mutation des espaces bâtis	46
Cadre de l'étude et recensement des besoins	46
Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis.....	48
Bilan et choix retenus ; le potentiel de production de logements en mutation et densification des espaces bâtis sur la durée du PLU	51
Analyse de la consommation des sols.....	52
B.1.3 Traduction des choix	56
Le PADD	56
L'OAP Thématique Trame Verte et Bleue	58
Les OAP sectorielles.....	61
B.1.4 Incidences du projet : évaluation environnementale	103
Contexte territorial.....	103
Incidences du projet.....	115
B.1.5 Traduction dans les documents d'urbanisme	120
Règlement graphique	120
Règlement écrit	121
B.1.6 Compatibilité avec les documents supra communaux	129
Le SCoT et le PLH	129
Le Plan Global des Déplacements (PGD)	130
Le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET)	130
Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)	130

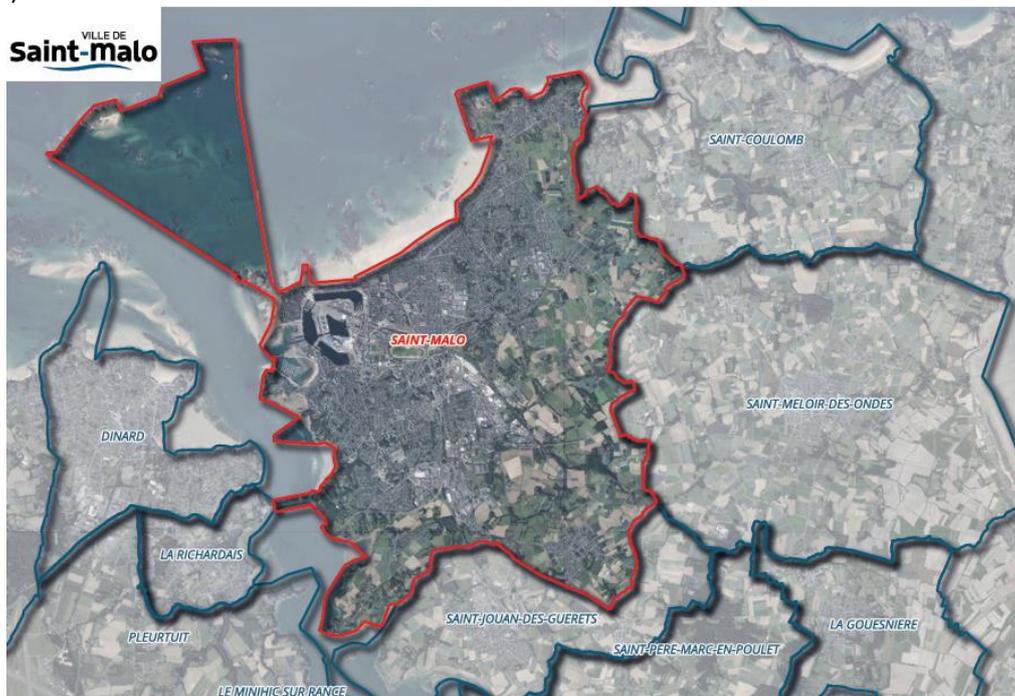
Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).....	130
Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)	130
La Charte du Parc Naturel Régional (PNR) de la vallée de la Rance – Côte d'Émeraude	130
B.2 Bilan de la concertation.....	131
B.3 Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe).....	135
B.4 Avis des personnes publiques associées (PPA) et consultées (PPC)	136
Etat	136
Région.....	136
Département	137
Saint Malo Agglomération.....	137
Chambre d'Agriculture	138
Chambres de Commerce et d'Industrie	139
CCI Saint Malo	139
CCI Ille et Vilaine.....	139
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	140
SNCF.....	140
Parc National Régional	140
Commission de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS).....	140
Commission de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF).....	140
SAGE Rance Frémur Baie de Beausais	140
Commune de Dinard	141
Annexes des Avis des PPA :	141
C Déroulement de l'enquête	144
C.1 Phase préalable à l'enquête	144
C.1.1 Désignation de la commission d'enquête	144
C.1.2 Réunions avec le maitre d'ouvrage	144
C.1.3 Rédactions arrêté et avis d'enquête	144
C.1.4 Présentation du projet et visite sur place	144
C.1.5 Publicité de l'enquête	146
C.1.6 Paraphe du dossier et registre	147
C.1.7 Participation du public par voie électronique	147
C.2 Phase d'enquête publique	147
C.2.1 Mise à disposition de l'information.....	147
C.2.2 Déroulement des permanences	147
C.2.3 Clôture de l'enquête.....	148
C.3 Phase à l'issue de l'enquête	148

C.3.1 Bilan comptable de l'enquête	148
C.3.2 Procès-verbal de l'enquête	155
C.3.3 Mémoire en réponse.....	155
C.3.4 Remise du rapport.....	156
D Annexes.....	156

A- Généralités

A-1 Préambule

La commune de Saint Malo (37 km², 47 323 habitants en 2021) est située au nord du département de l’Ille-et-Vilaine, à environ 70 kilomètres de Rennes. Saint-Malo est la 2ème ville d’Ille-et-Vilaine en nombre d’habitants. Son attractivité est due en partie aux activités économiques liées à la mer (port) et au tourisme (150 000 habitants l’été et une fréquentation annuelle estimée à un million de visiteurs).



La commune de Saint-Malo fait partie de la Communauté d’agglomération du Pays de Saint-Malo, dite Saint Malo Agglomération (SMA) qui comprend 18 communes membres pour une surface de 245,5 km². Elle en est la « ville-centre » avec 55% de la population et plus de 62% des 59 488 logements recensés à l’échelle communautaire.

Elle fait partie du Pays de Saint Malo, Pôle d’Equilibre Territorial et Rural (PETR) créé en 2015 qui a adopté en 2017 son Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), en cours de révision.

Saint Malo Agglomération (SMA)	Pays de Saint Malo

A.2 Objet de l'enquête

Document stratégique et transversal, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) traduit règlementairement le projet politique d'aménagement et de développement durables du territoire de Saint-Malo pour les 10 à 15 prochaines années.

La procédure de révision générale a été prescrite par délibération du Conseil Municipal le 25 juin 2015 qui définit les objectifs suivants

- « Prendre en compte les évolutions législatives, réglementaires et les documents supra communaux.
- Définir un projet urbain ambitieux pour les 20 prochaines années, prenant en compte les objectifs de développement durable ainsi que le rôle de la ville comme pôle structurant à l'échelle régionale et locale.
- Mettre en 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 du développement durable, conciliant développement urbain et préservation de la trame verte et bleue. »

A.3 Historique et cadre réglementaire

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.

La révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Malo datant de 2006, a été prescrite par la délibération du 25 juin 2015.

La concertation préalable s'est déroulée sur toute la durée de la révision du PLU jusqu'à son arrêt.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD° ont été débattues à trois reprises en Conseil Municipal les 23 mai 2019, 8 novembre 2022 et 7 novembre 2023.

Le 25 juin 2015, le Conseil Municipal a défini les objectifs de la révision, ainsi que les modalités de la concertation.

Le 9 décembre 2024, la délibération CM-2024-12-001 du Conseil Municipal a arrêté le projet de PLU révisé, avec 36 voix « Pour » et 6 abstentions.

Cette même délibération a arrêté le bilan de la concertation à l'unanimité.

Le projet de PLU révisé est susceptible d'être modifié pour tenir compte des conclusions de l'enquête publique et des avis des personnes publiques associées. Le dossier éventuellement modifié sera soumis à l'approbation du conseil municipal de Saint Malo.

La définition, le contenu du **Plan Local d'Urbanisme** (PLU) et son élaboration sont encadrés par les textes législatifs et réglementaires suivants :

- Code de l'environnement : articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33,
- Code de l'urbanisme : articles L.101-1, L.101-2, L.102-2-1, L.104-1, L.132-7 et L.132-9, L.151-1 à L.153-60 et R.151-1 à R.153-22.

Les principes généraux d'un PLU sont fixés par l'article L.101-1 du code de l'urbanisme : « *Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L.101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.* »

L'article L101-2 du code de l'urbanisme énonce les principes qui encadrent l'action des collectivités en matière d'urbanisme :

- L'équilibre entre le développement urbain, la préservation des espaces naturels, la protection du patrimoine culturel, les besoins en mobilité,
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère,
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat,
- La prévention des risques naturels et technologiques,
- La lutte contre l'artificialisation des sols,
- La lutte contre le changement climatique,
- La promotion d'une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie.

Les PLU créés par la **Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) de décembre 2000** ont considérablement évolué au fil des réformes.

La loi d'engagement national pour l'environnement dite « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010 a modifié plusieurs aspects du PLU, notamment en prescrivant la prise en compte de la Trame Verte et Bleue (TVB), des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), du Programme Local de l'Habitat (PLH), du Plan de Déplacement Urbain (PDU).

La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF) du 13 octobre 2014 redéfinit les possibilités d'extension et les changements de destination dans les zones rurales.

La loi de 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'Accélération et de Simplification de l'Action Publique (ASAP) a modifié des dispositions en matière de droit de l'environnement et de procédures. Elle institue notamment l'évaluation environnementale systématique des PLU.

En matière de lutte contre l'artificialisation des sols, conformément à **la loi 2021-1104 du 22 août 2021 Climat et résilience**, les objectifs fixés sont traduits par une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 ainsi que, par tranches de dix années, par un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation.

La loi 2023-630 du **20 juillet 2023** visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux, a accordé un délai supplémentaire pour décliner les objectifs de réduction par deux du rythme de l'artificialisation des sols d'ici 2031 dans les PLU, soit avant le 22 février 2028.

La loi 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'Accélération de la Production d'Énergies Renouvelables (APER) a prévu l'inscription dans les documents d'urbanisme des zones d'accélération d'implantation des installations de production d'énergies renouvelables.

La commune est fortement concernée par **la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral du 3 janvier 1986**.

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a instauré le transfert automatique de la compétence en matière de PLU des communes aux communautés de communes et communautés d'agglomération. La communauté de communes Saint Malo Agglomération (SMA) n'a pas repris cette compétence à ce stade.

A.4 Compatibilité avec les documents supra communaux

Le PLU révisé doit être compatible avec les documents suivants :

- Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Malo 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 approuvé le 28 septembre 2023 ;
- Le Plan Global de Déplacements de Saint-Malo Agglomération approuvé le 16 mai 2019 ;
- Le Plan Climat-Air-Energie Territorial approuvé en décembre 2019.

Le PLU révisé doit être 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 : le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) ; le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) ; le Schéma Régional des Infrastructures et des Transports ; le 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.

A.6 Composition du dossier

Selon le Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme contient les pièces suivantes :

UN RAPPORT DE PRÉSENTATION

Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés. Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Il s'organise en un préambule et cinq tomes : 1 Diagnostic territorial ; 2 Analyse de la consommation des sols et capacité de densification et de mutation des espaces bâtis ; 3 Justification des choix retenus ; 4 Évaluation environnementale ; 5 Résumé non technique.

UN PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Il 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 ;
- Les orientations générales retenues pour la commune, 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.
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

L'OAP thématique « trame verte et bleue » vise à maintenir et renforcer les composantes naturelles présentes sur le territoire malouin, ainsi que les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, à la fois dans l'existant mais aussi dans l'urbanisation future.

Les OAP sectorielles permettent la mise en œuvre des objectifs annoncés dans le PADD, s'agissant de la production de logements, du développement de nouveaux projets d'équipements, du développement des activités économiques.

UN RÈGLEMENT

Il fixe les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, ainsi que la délimitation graphique des zones urbaines ou à urbaniser et des zones naturelles, agricoles et forestières à protéger.

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.

Le règlement littéral 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 ANNEXES

Le PLU comporte en annexes les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'État ; les éléments d'informations visés par les articles R.151-32 et R.151-53 du Code de l'urbanisme.

DOSSIER « TECHNIQUE » de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Saint-Malo			
N°		DESIGNATION DES PIECES	Nbre de pages
		Rapport de présentation	
1		Préambule	9
1.1		Rapport de présentation – Tome 1 –Diagnostic territorial	223
1.2		Rapport de présentation – Tome 2 : Analyse de la consommation des sols et capacité de densification et de mutation des espaces bâtis	67
1.3		Rapport de présentation – Tome 3 – Justification des choix retenus	163
1.4		Rapport de présentation – Tome 4 : Évaluation environnementale	163
1.5		Rapport de présentation – Tome 5 : Résumé non technique	23
2		Projet d'Aménagement et de Développement Durables	27
		Orientations d'Aménagement et de Programmation	
3a		Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles	
3b		Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique (TVB)	67
Règlement			
4.1.1		Règlement écrit (toutes zones)	143
4.1.2		Annexes : <ul style="list-style-type: none"> - Règlements des zones UM (UM1, UM2, UM3, UM4) - Cahier des prescriptions patrimoniales - Inventaire du patrimoine bâti protégé - Liste des emplacements réservés - Liste des bâtiments pouvant changer de destination - Liste des cônes de vue 	
4.2.1		Planches graphiques 10 000e + 2 500e	
4.2.2		Annexes : <ul style="list-style-type: none"> - Plans masse des zones UM (UM1, UM2, UM3, UM4) 	

	<ul style="list-style-type: none"> - Carte des gradations et typologies des éléments de patrimoine bâti protégés - Carte servitude de mixité sociale, secteurs et linéaires commerciaux 	
Annexes		
5.1	<p>Servitudes d'Utilité Publique</p> <p>5.1.1 Liste des Servitudes d'Utilité Publique</p> <p>5.1.2 Planches graphiques des Servitudes d'Utilité Publique</p> <p>5.1.3 Servitude de protection des Monuments Historiques (AC 1)</p> <p>5.1.4 Servitude de protection des sites inscrits et classés (AC 2)</p> <p>5.1.5 Sites Patrimoniaux Remarquables (ex ZPPAUP) (AC 4)</p> <p>5.1.6 Servitude de passage des piétons sur le littoral (EL 9)</p> <p>5.1.7 Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz (I 3)</p> <p>5.1.8 Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (I 4)</p> <p>5.1.9 Plan de Prévention des Risques de submersion marine (PPRSM) (PM 1)</p> <p>5.1.10 Servitude Société Dépôts de Pétrole Côtiers (DPC) (PM 2)</p> <p>5.1.11 Servitudes de protection du domaine public ferroviaire (T1)</p> <p>5.1.12 Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement (T 7)</p>	
5.2	<p>5.2 Annexes Sanitaires</p> <p>5.2.1 Plans des réseaux : Plan du réseau d'Eaux Usées (EU), Plan du réseau d'Eaux Pluviales (EP), Plans du réseau Adduction en Eau Potable (Aep), Plan de la couverture incendie</p> <p>5.2.2 Eaux et assainissement : Schéma directeur d'assainissement des eaux usées et notice des eaux usées, Règlement de l'Assainissement Collectif, Règlement de l'Assainissement Non Collectif (ANC), Schéma directeur RME et notice de l'eau potable, Note sur les captages destinés à la consommation d'eau potable, Notice du Zonage Eaux Pluviales de Saint-Malo, Notes sur les eaux pluviales, Notes sur la qualité des eaux conchylicoles.</p> <p>5.2.3 Collecte et traitement des déchets : Règlement de collecte des déchets, Notice de la gestion des déchets, Rapports d'activité et plaquettes sur les consignes de tri</p>	
5.3	<p><u>5.3 Autres annexes réglementaires</u></p> <p>5.3.1 Planches graphiques des autres annexes réglementaires</p> <p>5.3.2 Annexes liées au Code de l'environnement Sites Natura 2000 ZNIEFF</p> <p>5.3.3 Délibérations soumettant certains travaux à autorisation : Clôtures, Démolition, Ravalement</p> <p>5.3.4 Règlement Local de Publicité</p> <p>5.3.5 Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat</p> <p>5.3.6 Servitude relative au classement sonore des infrastructures terrestres</p> <p>5.3.7 Secteurs d'Information sur les Sols</p> <p>5.3.8 Zones de Présomption de Prescriptions Archéologiques</p>	
5.4	<p><u>5.4 Autres Annexes informatives</u></p> <p>5.4.1 Guide des bonnes pratiques</p> <p>5.4.2 Plan de mise en accessibilité de la voirie</p> <p>5.4.3 Plan Biodiversité</p> <p>5.4.4 Plan de végétalisation</p>	
DOSSIER « PROCÉDURE » de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Saint-Malo		

N°	DESIGNATION DES PIECES	Nbre de pages
	Arrêté n°2025-04-10 du 10 avril 2025 du 19 juillet 2024 organisant l'enquête publique unique portant sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Saint Malo.	
	Délibération du conseil Municipal de la Ville de Saint-Malo du 25 juin 2015 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Saint-Malo	
	Délibération du conseil Municipal de la Ville de Saint-Malo du 9 décembre 2024 portant sur le bilan de la concertation préalable à l'arrêt du projet.	
	Délibération du conseil Municipal de la Ville de Saint-Malo du 9 décembre 2024 portant sur l'arrêt du projet de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Saint-Malo	

DOSSIER « AVIS » de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Saint-Malo		
PPA : Personne Publique Associée		
PPC : Personne Publique Consultée		
N°	DESIGNATION DES PIECES	Nbre de pages
PPA	Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)	18
PPA	Avis de la DDTM	20
PPA	Avis du Département	9
PPA	Avis de la Région	4
PPA	Avis de Saint Malo Agglomération	12
PPA	Avis de la Chambre d'Agriculture	8
PPA	Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Saint Malo	3
PPA	Avis de la chambre des Métiers et de l'Artisanat	3
PPA	Avis du Parc Régional	4
PPA	Avis de la SNCF	27
	Avis CDNPS	1
	Avis CDPNAF	1
PPC	Avis de la Commune de Dinard	1
PPC	Avis du SAGE	3

La réponse à l'avis de la MRAe et le plan PNR ont été rajoutés au dossier avant le début de l'enquête.

L'avis de la CCI d'Ille et Vilaine a été rajouté le 24 mai.

A.4 Glossaire

AASQA	Association Agréée de Surveillance de la Qualité de l'Air
Ae	Autorité environnementale
APR	Analyse Préliminaire des Risques
ARS	Agence Régionale de Santé
AZI	Atlas des Zones Inondables
BASOL	Base des sols pollués
BRS	Bail Réel Solidaire
CBS	Coefficient de Biotope par Surface
DDRM	Dossier Départemental des Risques Majeurs
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DID	Déchets Industriels Dangereux
DIND	Déchets Industriels Non Dangereux
DREAL	Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
E.P.	Enquête publique
ENS	Espaces Naturels Sensibles
ERC	Eviter réduire Compenser
EVP	Espace Vert à Protéger
GEMAPI	Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations
ICPE	Installation classée pour l'environnement
IGP	Indication Géographique Protégée
IIC	Inspection des Installations Classées
IOTA	Installation Ouvrages Travaux et Activités
IRIS	Ilots Regroupés pour l'Information Statistique
LCAP	Loi LCAP relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine
LTC	Lannion Trégor Communauté
MRAe	Mission Régionale de l'Autorité environnementale
NGF	Nivellement Général Français
OFS	Organisme Foncier Solidaire
PAPAG	Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global
PAVE	Plan de Mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces Publics
PCAET	Plan Climat-Air-Énergie Territorial.
PDA	Périmètre Délimité des Abords
PETR	Pôle d'Équilibre Territorial et Rural
PGRI	Plan de gestion des risques inondation
PJOP	Parc et Jardin d'Ornement Privé
PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
PLS	Prêt Locatif Social
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
PPR	Plan de prévention des risques
PPRi	Plan de Prévention des Risques d'Inondation
PPRN	Plan de prévention des risques naturels

PSLA	Prêt Social Location Accession
PTZ	Prêt à Taux Zéro
QPV	Quartier Prioritaire Politique de la Ville
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SDAEP	Schéma départemental d'alimentation en eau potable
SDAGDV	Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDGEP	Schéma directeur de gestion des eaux pluviales
SDIS	Service Départemental d'Incendie et de Secours
SMA	Saint Malo Agglomération
SRADDET	Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires
SRCAE	Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie
SRCE	Schéma Régional de Cohérence Ecologique
TVB	Trame Verte et Bleue
VEFA	Vente en Futur Etat d'Achèvement
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté
ZAP	Zone Agricole Protégée
ZH	Zones Humides
ZNIEFF	Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique
ZPS	Zone de Protection Spéciale (Natura 2000 - directive Oiseaux)
ZSC	Zone Spéciale de Conservation (Natura 2000 - directive Habitat Faune Flore)

B Le projet

B-1 Présentation du projet

B.1.1 Le diagnostic territorial

Diagnostic socio-économique

1- La démographie et les dynamiques résidentielles sur le territoire

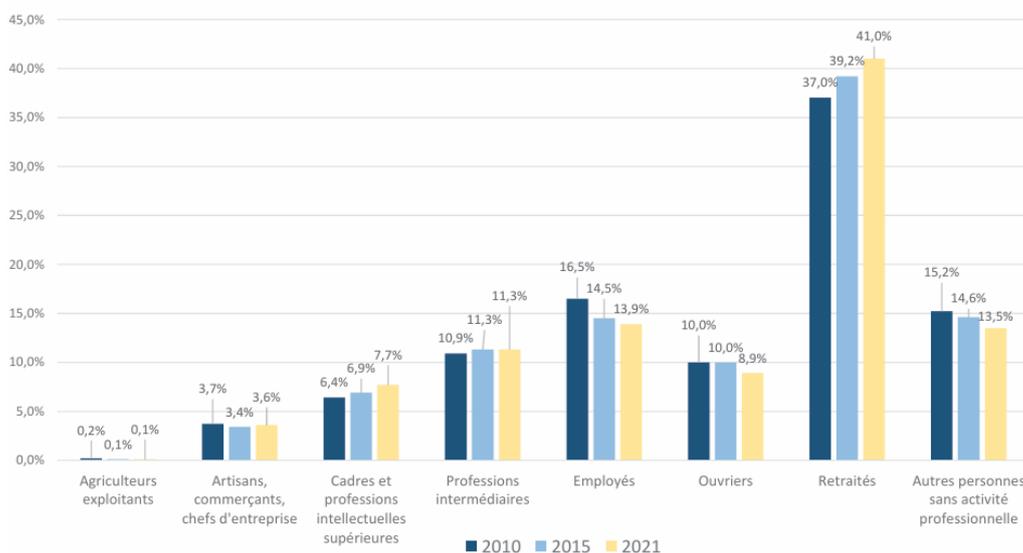
Les références sont issues sauf exception, du recensement de 2021. Les chiffres de Saint Malo Agglomération (SMA) sont cités en comparaison.

Entre 2006 et 2021, la population est passée de 49 661 à **47 323 habitants**. Cette décroissance importante est constatée depuis deux décennies avec une perte d'habitants dans la ville-centre au profit de la périphérie moins littorale. La courbe s'est inversée à partir de 2013, avec une légère croissance de 300 habitants par an (+0,67%/an) entre 2013 et 2021 (SMA : +0,8 %). Elle correspond à la différence entre un solde migratoire positif (+1,3%/an, soit +615 habitants/an) et un solde naturel largement négatif (-0,7%/an, soit -330 habitants/an). La démographie est particulièrement dynamique dans les quartiers ayant fait l'objet de projets de renouvellement urbain : quartiers de Rocabey, Gare et Hippodrome ainsi que des projets d'extensions urbaines pour les franges Nord-Est de la ville (Paramé, Saint-Ideuc, Rothéneuf...) et Château Malo.

La population est vieillissante : près de 41% des habitants ont 60 ans ou plus (SMA : 35 %) les enfants de moins de 15 ans ne représentent que 11,8% de la population (SMA : 14,7 %).

13,5% des ménages sont des couples avec enfants (SMA : 23,1 %) ; les personnes seules représentent 50,3% des ménages (SMA : 42,6%). La ville de Saint-Malo est particulièrement concernée par le phénomène de décohabitation des ménages, avec comme conséquence que davantage de logements sont nécessaires chaque année pour loger la même population.

Concernant les catégories socio-professionnelles, on constate un maintien des tendances au fil des années. La commune de Saint-Malo concentre les inégalités économiques de l'Agglomération.



Les dynamiques migratoires viennent amplifier les déséquilibres actuels : le solde migratoire est positif sur la population à partir de 40 ans et négatif pour les tranches d'âges inférieures ; le solde migratoire est fortement bénéficiaire pour les retraités, positif pour les ouvriers, les employés, les cadres et professions intellectuelles supérieures ainsi que pour les artisans commerçants et chefs d'entreprise, négatif pour les professions intermédiaires, agriculteurs exploitants et autres personnes sans activité professionnelle.

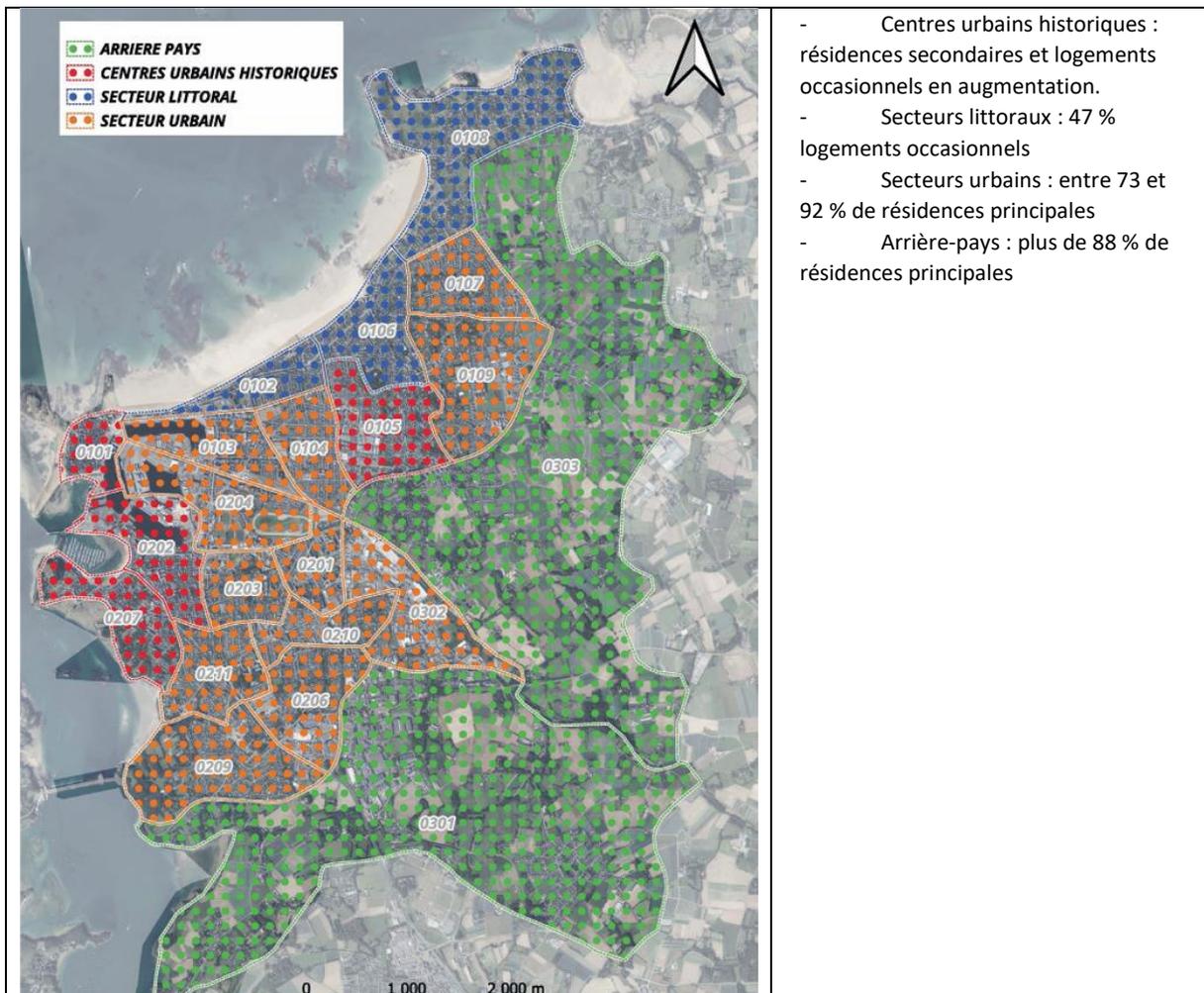
L'une des causes de départ des 25-39 ans est la recherche d'une opportunité d'accession à la propriété ou de location d'un logement vide dans le parc privé. L'âge médian des acquéreurs varie entre 54 ans (habitat diffus et lotissement) et 64 ans (promotion immobilière) pour les propriétaires occupants.

En conclusion, une légère croissance de la population malouine induit une production annuelle estimée à environ 500 logements avec un renforcement de l'offre résidentielle capable de capter des ménages faisant défaut sur la ville (ménages avec enfants, jeunes actifs ou plus globalement des ménages de classe moyenne).

La ville de Saint-Malo subit une forte tension en matière de logements pour plusieurs raisons :

- Un foncier rare et difficile à mobiliser, une augmentation de la charge foncière et du coût de construction ;
- Des freins importants à la production de logements du fait de recours contentieux induisant un retard, voire une remise en cause de projets d'aménagement ou de construction ;
- Une forte attractivité d'une ville balnéaire avec une demande en matière de logements en résidences secondaires ou en logements touristiques de courte durée au détriment des résidences principales.

La cartographie IRIS (Ilots Regroupés pour l'Information Statistique) permet de regrouper différentes zones qui partagent une même typologie urbaine/ rurale.



En 2021, les résidences secondaires et logements occasionnels représentent 27% des logements dans la commune de Saint-Malo.

Entre 2017 et 2022, environ 38% des acquisitions dans le parc de logements existants l'ont été pour un usage en résidence secondaire et 11% des logements neufs.

La ville connaît un essor important des locations en meublés touristiques (+ 24% du nombre de jours entre 2018 et 2019). Plusieurs dispositifs ont été mis en place pour réguler ce phénomène : un règlement communal avec procédure d'autorisation préalable, fixation d'un pourcentage de logements autorisés à la location meublée touristique de courte durée dans 4 secteurs¹.

La ville a été reconnue comme «zone tendue» par le décret n°2023-822 du 25 août 2023 ; elle bénéficie du dispositif «Territoire engagé pour le logement» qui a pour objectif de favoriser l'émergence de programmes immobiliers dédiés au logement des actifs et des familles, avec des prix de sortie maîtrisés et répondant à des critères de qualité urbaine et environnementale ambitieux.

« Le Plan Local d'Urbanisme doit relever cinq défis pour stabiliser voire renforcer la situation démographique de Saint-Malo :

1 - le défi de la ville centre : face à une attractivité forte des communes périphériques où les prix sont plus abordables et l'offre en terrains à bâtir plus importante, Saint-Malo doit favoriser la création de logements familiaux et abordables ;

2 - le défi d'une agglomération en décroissance : prendre en compte la double contrainte d'un prix de l'immobilier soutenu et d'un taux d'emploi modéré ;

3 - le défi de la cité balnéaire attractive : Saint-Malo possède des atouts certains mais subit de ce fait un phénomène important d'augmentation des résidences secondaires (surtout dans le parc de logements anciens) et un phénomène important de locations touristiques de courtes durées ;

4 - le défi de la séduction des actifs urbains : bien que satisfaisants, le niveau d'équipements et la qualité des espaces publics restent à confirmer ;

5 - le défi foncier : une analyse du gisement foncier démontre la capacité de Saint-Malo à répondre en grande partie au besoin de production d'environ 500 logements par an si ce potentiel foncier est correctement mobilisé »

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

Elle s'est effectuée en lien avec les objectifs fixés dans le Programme Local de l'Habitat couvrant la période 2014-2022 (PLH 2) désormais remplacé par le PLH 3 (2023-2028).

3 626 logements ont été construits entre 2014 et 2019 alors que l'objectif fixé pour la commune dans le PLH 2 s'élevait à 2 475 logements. La commune atteint donc ses objectifs à 147%. Les nouveaux logements viennent renforcer l'offre de logements collectifs qui représentent 90% de l'offre de SMA. La commune compte 37 416 logements au 1er juillet 2021. Le nombre moyen d'occupants par logement est en baisse (1,21 en 2021 – 1,39 en 2010) du fait du desserrement des ménages. La construction neuve est orientée vers les petits logements (70% des logements construits entre 2014 et 2019 sont des T1-T2 ou T3 qui représentent 47% du parc de logements).

Le diagnostic du PLH 3 souligne les difficultés d'accession à la propriété pour les ménages locaux, les classes moyennes et particulièrement pour les primo-accédants. En 2020, il est estimé que seulement 11 à 13% des ménages locaux peuvent acquérir une maison ancienne et 45 à 47% des ménages peuvent acheter un appartement à Saint-Malo.

5 000 nouveaux logements sont nécessaires pour répondre à une évolution modérée de la population, aux besoins des ménages sur la période du PLH 3 et ainsi compenser la réduction de la taille moyenne des ménages, renforcer la vocation résidentielle du territoire et accueillir une diversité de ménages. S'ajoute à ces besoins la production de résidences secondaires pour laquelle l'agglomération souhaite agir pour limiter leur développement.

L'objectif territorialisé de production de logements pour la commune de Saint-Malo est fixé à 3 180 logements en six ans soit 500 logements neufs par an et 30 logements en mobilisation de l'existant (remise sur le marché de logements vacants). Cet objectif permet de répondre à une évolution modérée de la population

¹ Intra-Muros (12,5%), secteur littoral (porté à 7,50% en février 2022), secteur rétro littoral (3%), autres secteurs urbains et ruraux (1%).

L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX

Saint-Malo Agglomération compte 4 communes soumises à l'article 55 de la loi SRU² : Saint-Malo, Cancale, Saint Méloir-des-Ondes, et Miniac-Morvan qui doivent atteindre un taux de 20% de logements sociaux (rapporté au nombre de résidences principales).

En 2023, seule la commune de Saint-Malo remplissait l'objectif de l'article 55 de la loi SRU avec 28,57% de logements et offre la majeure partie des logements locatifs sociaux de l'Agglomération.

Le parc locatif social de la commune comprenait 7 677 logements locatifs sociaux en 2022 et 7 706 en 2023. Ils sont concentrés dans 2 secteurs : Découverte et Gare-Marville. La grande majorité sont des immeubles collectifs et des logements de taille moyenne (3-4 pièces). La taille moyenne des ménages des logements HLM loués vides est passée de 2,1 personnes en 2009 à 1,8 personne en 2020 et 54% des occupants sont des personnes isolées. Ils se caractérisent également par une plus grande précarité que dans le reste de l'Agglomération.

La ville souhaite développer l'offre de logements en accession à prix maîtrisé et met en place un certain nombre d'outils en faveur des ménages modestes :

- le Bail Réel Solidaire (BRS) qui permet de dissocier l'achat du foncier de l'achat du bâti par les particuliers.³
- le Prêt Social Location Accession (PSLA) qui permet à des ménages d'acquérir leur résidence principale, à prix maîtrisés avec un statut de locataire accédant.
- le financement du logement à taux réduit (TVA à taux réduit : 5,5% au lieu de 20%) dans un périmètre de 300 mètres autour d'une zone ANRU (zone d'aménagement et de rénovation urbaine).
- le Prêt à Taux Zéro (PTZ).

On constate une faible mobilisation du PSLA, un recours important au PTZ et un développement important du BRS. Plusieurs opérations en BRS ont été réalisées à Saint-Malo telles que Les Préaux, Lorette, Rozval, Tréhouart. La Ville et l'OFS « Le Foncier Coopératif Malouin » devraient être en mesure de produire 80 à 100 logements par an dans ce dispositif, sous réserve de développer une politique foncière adaptée.

En matière de production de logements sociaux, en locatif et en accession, les objectifs territorialisés pour la ville de Saint-Malo sont les suivants : 108 logements locatifs sociaux et 129 logements en accession aidée par an.

2 - Le développement économique

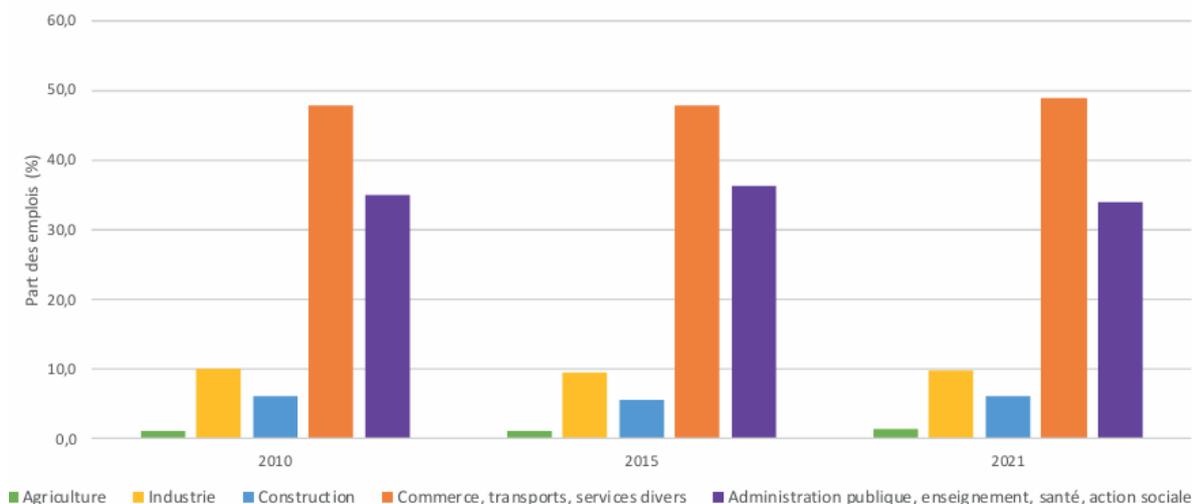
On dénombre près de 1,72 emploi par actif ayant un emploi résidant dans la zone en 2021. Entre 2015 et 2021, le nombre d'emplois a progressé de 9,9% tandis que la population a augmenté de 3,5%. La population totale en âge de travailler s'établit à 25 903 personnes, dont 72,2% sont actifs. Malgré la hausse de l'emploi constatée, le nombre d'actifs résidant à Saint-Malo diminue du fait du départ des jeunes actifs vers les communes périphériques pour acquérir un logement abordable et du vieillissement de la population.

Avec 82,9 % des emplois, le secteur tertiaire (commerce, transports, services divers, administration publique, enseignement, santé, action sociale) est largement dominant et en croissance, avec une

² La loi relative à la Solidarité et au Renouveau Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 a pour objectif de développer l'offre de logements sociaux et garantir un équilibre social dans les territoires. En application de l'article 55 de cette loi, « Les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à des agglomérations (unités urbaines INSEE) ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent disposer de 25% de logements sociaux au sein de leur parc de résidences principales, ou 20% dans les territoires moins tendus »

³ Le dispositif BRS permet aux ménages, sous conditions de plafonds de ressources, d'acquérir un logement abordable notamment en zone tendue et ceci sur le très long terme car les prix de cession et les loyers sont encadrés. Le ménage acquiert le logement en tant que résidence principale et loue le terrain pour un faible montant à un Organisme Foncier Solidaire (OFS). Le bail réel solidaire est établi pour une durée variant de 18 à 99 ans. Ce type de bail peut également porter sur des logements à usage mixte (professionnel et d'habitation principale). Les ménages éligibles doivent respecter des plafonds de ressources fixés selon le nombre d'occupants du logement et de la zone géographique

augmentation des emplois de professions intermédiaires ainsi que des cadres et des professions intellectuelles supérieures.



Evolution de la part des emplois par secteur d'activité à Saint-Malo de 2010 à 2021, Source : INSEE, 2012 et 2024

Secteurs d'activité :

Le port

Le port occupe une place centrale dans la ville, à l'interface entre les principaux quartiers. Il s'agit de l'un des quatre ports d'intérêt national de la région. Il appartient depuis 2007 au Conseil régional de Bretagne et est géré depuis 2020 par EDEIS, concessionnaire pour 10 ans.

Son positionnement en centre-ville est à la fois un atout et une contrainte : il constitue un pôle économique où se concentrent des entreprises et des emplois mais il peut être source de nuisances et son fonctionnement peut être perturbé par la forte affluence de touristes et la saturation du trafic en période estivale.

Les activités portuaires se décomposent en quatre catégories :

- Le port de commerce : troisième port breton pour le transport de marchandises, avec plus d'un million de tonnes de marchandises par an.
Le trafic cargos représente 70% du tonnage général soit 822 000 tonnes en 2022. Il est essentiellement tourné vers les filières engrais (groupe ROULLIER) et alimentation animale. Le trafic de fret par ferries représente 30% du tonnage général, ce qui correspond à 390 000 tonnes en 2022.
Le transport de passagers, représente environ 1 million de passagers en 2022. Un projet de modernisation du Terminal Ferry du Naye a été engagé par la Région Bretagne afin de renforcer le rôle du port de Saint-Malo, en tant qu'outil de développement régional.
- Le port de plaisance : deux ports de plaisance (Bas-Sablons et Vauban) offrent environ 1 420 places.
- Le port de pêche : la grande pêche est exploitée par la Compagnie des Pêches de Saint-Malo depuis 1934. La pêche côtière est pratiquée par une soixantaine de bateaux et représente en moyenne 1 500 tonnes par an depuis 2018 (majoritairement coquillages et les crustacés).
- Le pôle de maintenance : construction, maintenance et réparation de tous types de bateaux.

Le tourisme

L'activité touristique génère un grand nombre d'emplois sur le territoire, en particulier dans le secteur tertiaire. Chaque année en moyenne, au sein du territoire que couvre la Société publique Locale « Destination Saint-Malo – Baie du Mont-Saint-Michel » concentre 5 624 emplois touristiques avec un pic en août de 7 492 emplois. L'attractivité a été renforcée par une accessibilité aisée avec la mise en place de la LGV en 2017 qui a placé Saint Malo à 2h15 de Paris.

L'attractivité est liée à la qualité des sites naturels et patrimoniaux, aux équipements et activités proposés, aux grands événements (Route du rhum, Étonnants voyageurs, Quai des bulles), sans oublier le tourisme d'affaires.

L'activité agricole

Elle occupe 951 hectares et concerne 32 exploitations pratiquant essentiellement des cultures légumières (63% de la surface agricole) et des céréales (16%). L'élevage est aussi présent avec l'élevage équin (93 ha) et l'élevage bovin/porcin (35 ha).

Les 32 sièges d'exploitations sont le plus souvent sous forme individuelle et la plupart des exploitants agricoles pratiquent cette activité à titre secondaire. L'activité agricole génère 338 emplois en 2020 : emplois directs sur l'exploitation, dans la vente en circuits courts, emplois indirects dans l'industrie agroalimentaire⁴. La majorité des exploitants cherche à diversifier leur activité principale : développement de la transformation et de la vente directe (magasin de producteurs « Les fermiers de la Baie », réhabilitation d'anciens bâtiments en gîte rural, installation de panneaux photovoltaïques...

L'activité technopolitaine (recherche et innovation)

Le Technopole de Rennes et de Saint-Malo créé en 2005 regroupe aujourd'hui cinq sites dont le parc technopolitain Saint-Malo Atalante. Celui-ci représente 70 ha dédiés aux activités technologiques et innovantes, à l'enseignement et la recherche avec deux filières d'excellence, biotechnologies marines et numérique.

En 2024, le parc Atalante de Saint-Malo accueille 48 entreprises pour un total de 472 emplois et un plateau technique hospitalier va y être prochainement installé. Ces activités ont également vocation à s'installer en cœur de ville comme l'a fait le Centre mondial de l'innovation du groupe ROULLIER (5 000 m² dédiés exclusivement à la recherche sur la nutrition végétale et animale avec 120 chercheurs sur site).

Les activités commerciales

La ville de Saint-Malo compte 5 784 établissements en 2021 parmi lesquels 28,1% sont spécialisés dans le commerce, les transports, l'hébergement et la restauration. Plus de la moitié des 840 commerces (hors hôtellerie-restauration, commerce de gros, marchés, garage et concessions automobiles) se situe dans une des quatre centralités malouines (Intra-Muros, Saint-Servan, Paramé, Rocabey-Gare).

D'autres pôles commerciaux enrichissent l'offre commerciale notamment dans les secteurs de Bellevue-Découverte (20 commerces), Madeleine-Maison neuve-Grassinais (137 commerces), Bellevent-Croix Desilles (19 commerces) et la zone industrielle Sud (39 commerces).

Cette répartition diffuse du commerce ne permet pas l'existence d'un centre-ville unique et dimensionné à la taille de la ville. Un travail sur la configuration du quartier de la Gare est en cours afin d'assurer la création d'une centralité forte et dynamique à l'échelle de Saint-Malo et de son agglomération.

Le développement de projet de centres commerciaux aux portes des centres-villes est limité. En effet, le décret n°2022-1312 du 13 octobre 2022 encadre les modalités d'octroi de l'autorisation d'exploitation commerciale pour les projets qui engendrent une artificialisation des sols. Ce décret stipule que « l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut être délivrée pour un projet d'équipement commercial dont la réalisation engendre une artificialisation des sols ».

Les activités tertiaires

L'économie de la ville de Saint-Malo s'appuie à plus de 73% sur les activités tertiaires qui comprennent notamment l'écosystème portuaire et l'offre hôtelière.

⁴ A titre d'exemple, la coopérative « Terres de Saint-Malo » regroupe plus de 60 agriculteurs qui produisent des légumes ensuite commercialisés sous la marque « Prince de Bretagne ». Les producteurs de « Terre de Saint Malo » emploient près de 500 personnes sur leurs terres ou au sein de la coopérative et génèrent plus de 300 emplois indirects.

Les opportunités pour le développement de projets économiques se concentrent essentiellement dans les secteurs de la Gare, de Marville, Etrier, Hippodrome et sur les franges du boulevard du Général de Gaulle.

Au-delà des nouvelles entreprises, de nombreux établissements déjà implantés ont besoin de surfaces supplémentaires mais les projets économiques doivent tenir compte du niveau élevé des valorisations foncières et du faible nombre de locaux disponibles. Dans un objectif de mixité fonctionnelle, l'offre d'immobilier économique (bureaux, ateliers artisanaux, ...) est amenée à se diversifier pour répondre aux besoins des porteurs de projets.

Le développement économique du territoire s'inscrit dans la stratégie de l'agglomération qui cible un besoin d'environ 2000 m² de surfaces tertiaires à construire chaque année pour répondre aux besoins des entreprises.

Les zones d'activités économiques (ZAE)

La commune concentre 16 zones d'activités économiques : Atalante, Fougerais, Le Routhouan, Les Mottais, ZA La Janais, La Croix Desilles, Yves Burgot, La Moinerie, La Grassinai, Sept Pertuis, Maison Neuve, La Madeleine, La Découverte, La Ville Jouan, ZI Sud, ZI Nord. En 2021, l'ensemble des parcs d'activités représente plus de 500 entreprises. Dans le cadre de la Loi Climat et Résilience, l'agglomération malouine a engagé un inventaire des ZAE afin d'établir une stratégie d'urbanisation à vocation économique orientée vers la densification et la requalification des zones existantes afin de répondre à ma pénurie du foncier.

Equipements et services

Accueil de la petite enfance :

Le taux de couverture global relatif aux possibilités d'accueil des enfants de moins de 3 ans est de 75,8% à Saint-Malo en 2021 contre 60% pour la moyenne nationale. Plusieurs projets de crèches, micro crèches ou Maison d'Assistants Maternels (MAM) sont identifiés sur le territoire communal en lien avec les projets de logements.

Enseignement primaire, secondaire et supérieur

Les écoles maternelles et élémentaires sont relativement nombreuses avec une baisse du nombre d'élèves jusqu'en 2023 liée à la baisse démographique des jeunes familles.

2023-2024	Public	Privé	Total
Maternelles	13 pour 806 élèves	7 pour 449 élèves	20 pour 1255 élèves
Elémentaires	11 pour 1311 élèves	7 pour 837 élèves	18 pour 2148 élèves

Les collèges de Saint-Malo accueillent très souvent les adolescents vivant dans la périphérie urbaine, en plus de ceux résidant sur la commune

2023-2024	Public	Privé	Total
Collèges	3- 1300 élèves	3 – 1200 élèves	6- 2600 élèves
Lycées	3- 2203 élèves	2- 1711 élèves	5- 3914 élèves

Les établissements d'enseignement supérieur se répartissent dans différents secteurs de la commune. Pour renforcer la visibilité de l'offre de formations, la commune souhaite développer un pôle universitaire avec la création d'un campus autour de l'IUT et du lycée Florence Arthaud.

2000 étudiants sont inscrits dans les différents établissements : Institut Universitaire de Technologie ; École Nationale Supérieure Maritime ; École nationale de police ; Faculté des Métiers de la CCI d'Ille-et-Vilaine ; Institut de Formations en Soins Infirmiers ; Institut Supérieur de Design ; IGC Business School ; ITC Formation, Brevets de technicien supérieur (BTS).

Etablissements de santé

La ville de Saint-Malo dispose d'un site hospitalier public d'une capacité d'accueil d'un millier de lits et places, EHPAD compris. Il emploie 2 200 professionnels dont 200 médecins. A compter du 1er janvier 2024, les hôpitaux de Saint-Malo, Dinan et Cancale fusionnent pour devenir le Groupement Hospitalier Rance Emeraude et ce projet entraînera la création d'un nouveau plateau technique hospitalier dans la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) d'Atalante à Saint-Jouan des Guérets et la transformation de l'actuel hôpital en « hôpital Cœur de ville » avec services de proximité et offre médico-sociale (EHPAD). La Clinique de la Côte d'Emeraude emploie 200 professionnels de santé dont 55 médecins. Le Centre Communal d'Action Sociale gère deux résidences autonomie pour personnes âgées (151 logements). Plusieurs établissements privés médicalisés pour personnes âgées sont également présents sur le territoire communal.

Equipements sportifs

Ils sont présents dans l'ensemble du territoire ce qui permet aux différents quartiers et notamment aux établissements scolaires de bénéficier d'équipements sportifs à proximité. Cette offre permet de pratiquer jusqu'à 60 activités différentes avec des niveaux allant du loisir à la compétition. De plus, certains équipements accueillent de grandes compétitions tels que l'Hippodrome.

La commune souhaite rénover, moderniser et optimiser les infrastructures existantes, renforcer l'offre d'équipements et diversifier les activités proposées sur le territoire. Au-delà des travaux de rénovation prévus, plusieurs projets sont planifiés d'ici 2026.

Offre culturelle

Le niveau d'équipements culturels de la commune est satisfaisant et leur localisation bénéficie à toute la ville grâce à une répartition dans l'ensemble des quartiers.

Inaugurée en décembre 2014, La Grande Passerelle est le pôle culturel majeur de la ville avec notamment une médiathèque, un cinéma.

Parmi les autres équipements, on peut citer : Le cinéma Vauban 1, le conservatoire Claude Debussy ; le centre d'animation Salvador Allende ; la salle de concert La Nouvelle Vague ; deux théâtres, la Maison du Québec.

Des événements culturels viennent enrichir l'offre culturelle et sportive de Saint-Malo : les festivals littéraires « Etonnants voyageurs », « Quai des Bulles » ; les festivals musicaux « La Route du Rock » ; « Folklores du Monde » ; les courses nautiques telles que « La Route du Rhum-Destination Guadeloupe » tous les quatre ans.

Diagnostic urbain et état initial de l'environnement

Le socle territorial

LE CONTEXTE PHYSIQUE

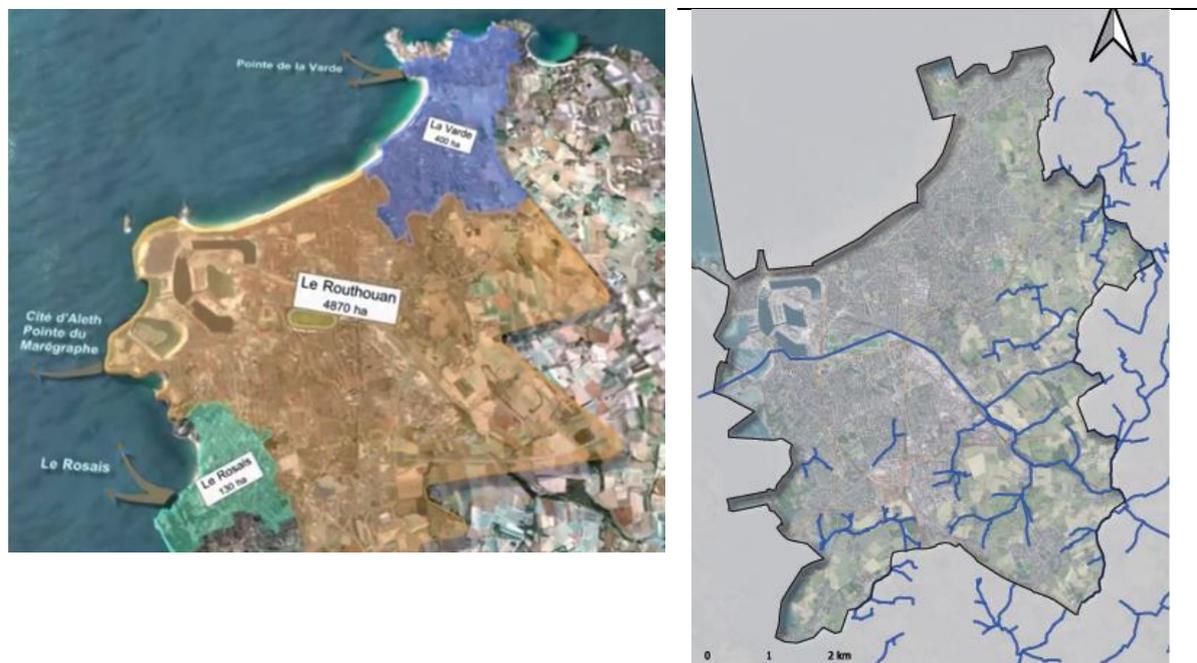
La ville de Saint-Malo s'étend sur 3 658 hectares et comporte une façade littorale de 29 kilomètres. L'altitude varie entre 0 et 51 mètres au-dessus du niveau de la mer. La ville a conquis des terres sur les anciens marais et mis en place des digues successives pour la protéger des marées. Ces extensions sur les marais ont laissé place à de nombreuses zones urbaines, situées à moins de 10 mètres au-dessus du niveau de la mer. 450 hectares du territoire communal se situent sous le niveau des plus hautes mers (calculé avec un coefficient 120).

Les trois anciennes communes (Saint-Servan, Paramé et Intra-Muros) se sont installées sur des socles rocheux granitiques. Au milieu, les quartiers de Rocabey et de la Gare se situent sur l'ancienne zone de marais qui était composée d'alluvions marines.

La nature du sol a permis la création d'une nappe phréatique à la limite entre les granites perméables et les micascistes imperméables. Il s'agit d'une nappe favorable à la mise en place de système de géothermie.

Le réseau hydrographique de surface relève du bassin versant de la Rance. La commune est concernée par trois bassins versants, ayant comme exutoire la Manche ou la Rance : la Varde (400 ha), le Routhouan (4 870 ha), le Rosais (130 ha).

La Rance (maritime) et Le Routhouan sont les deux principaux cours d'eau présents à Saint-Malo.



En ce qui concerne les masses d'eau⁵ touchant le territoire malouin, le bassin maritime de la Rance avait un « état écologique moyen » en 2017 et devrait atteindre un objectif de « bon potentiel » en 2027. La masse d'eau littorale (au sud du barrage de la Rance) fait l'objet d'un état écologique médiocre en 2017 et devrait atteindre un objectif « d'état moyen » en 2027.

La commune est située sur une zone très sensible aux nitrates et suit la directive européenne n°91-676 du 12 septembre 1991, dite Directive Nitrate. Plusieurs secteurs d'échouage d'algues vertes ont été identifiés dans l'estuaire de la Rance, et notamment au Troctin et à Quelmer. Afin de limiter ce phénomène, la Directive Nitrates impose notamment la mise en œuvre de bandes tampon enherbées entre 5 à 10 mètres autour des cours d'eau (classées en zones A et N dans le PLU).

La Directive Baignade de 2006, fixe l'analyse de paramètres microbiologiques pour le contrôle de la qualité de l'eau. Toutes les plages de Saint-Malo respectent, en matière de normes, une qualité de l'eau « suffisante » (C), « bonne » (B), ou « excellente » (A) sur les dernières années.

Parmi les enjeux liés à l'hydrographie, on peut citer la protection des rives des cours d'eau vis-à-vis des constructions (marges de recul) ; la préservation ou restauration des continuités écologiques des cours d'eau ainsi que du bocage et des milieux aquatiques ; la diminution du ruissellement et donc l'érosion des sols, en augmentant l'infiltration de l'eau dans le sol ; la réduction des pollutions (nitrates, phosphore...) par d'une part, une amélioration de l'assainissement des eaux usées et d'autre part, une maîtrise de la gestion des eaux pluviales.

⁵ Le SAGE Rance Frémur Baie de Beausseis suit les objectifs de qualité de l'eau, fixés par la Directive-Cadre sur l'Eau (DCE) de 2000, selon son état écologique (notion de biodiversité), décliné en 5 classes allant de « mauvais état » à « très bon état ». Le terme « masse d'eau » désigne une partie de cours d'eau, un estuaire, une portion de littoral, un espace d'eau souterrain. Les objectifs de la Directive sont : le bon état écologique, qui « correspond au bon fonctionnement des écosystèmes aquatiques, proches de la biodiversité originelle sans intervention de l'Homme », et la non-dégradation de l'existant à court terme

UNE VILLE MOSAÏQUE : HÉRITAGE D'UN RICHE DÉVELOPPEMENT URBAIN HISTORIQUE

Les premières installations humaines sur le territoire remontent à l'époque gauloise. Elles se sont développées sur le promontoire d'Alet (l'actuel quartier de Saint-Servan) en face du rocher de Saint-Malo. Le premier port a été établi dans l'actuelle Anse Solidor. Affaiblie par les attaques et pillages réguliers des Normands, la cité sera désertée par la population et le siège épiscopal transféré au XII^{ème} siècle au profit du rocher de Saint-Malo, alors considéré comme nouvel emplacement stratégique.

La nouvelle ville de Saint-Malo, correspondant à la cité Intra-Muros, a développé son port maritime dans la mer intérieure, en contrebas de ses remparts et de cette façon le port va occuper une place centrale dans la planification urbaine.

Le développement de la ville va connaître plusieurs étapes : premières fortifications (XII^{ème} siècle) ; édification du château (1424) ; fort développement au XVI^{ème} siècle avec le départ de grandes expéditions et l'essor du commerce international ; agrandissement de la cité et nouveaux remparts, assèchement des marais et nouvelles digues au XVIII^{ème} siècle ; construction de nouvelles digues avec création de nouveaux quartiers et bassins au XIX^{ème}.

Au XIX^{ème} siècle, l'arrivée du chemin de fer marque la naissance de la station balnéaire : le phénomène de villégiature émerge progressivement le long des grèves avec la construction de quelques villas et grands établissements destinés à des activités collectives à partir des années 1860. Le grand lancement de la transformation de la façade maritime débute avec l'intervention des promoteurs pour la réalisation de véritables lotissements.

Au XX^{ème} siècle, les Première et Seconde Guerres mondiales ainsi que la crise de 1929 marqueront l'histoire de la ville et son paysage urbain. Seuls 182 immeubles de l'intra-muros sur 865 ont résisté aux bombardements de 1944 faisant de Saint Malo une des villes françaises les plus détruites à la fin de la guerre. A la demande du conseil municipal de l'époque et des administrés, la ville est reconstruite à l'identique avec un plan adapté aux contraintes de la circulation en voiture, une reconversion des administrations en bâtiments dédiés au logement surélevés afin d'atteindre jusqu'à 6 étages.

Les deux communes de Saint-Servan et de Paramé ainsi que la partie extramuros de Saint-Malo sont intégrées au programme des architectes de la Reconstruction avec le développement d'équipements communs aux trois villes de l'agglomération, l'amélioration des liaisons intercommunales, l'augmentation de la surface dédiée aux habitations de l'extramuros ou encore l'installation extramuros de certaines administrations.

La période des « Trente Glorieuses » et les années 1960 sont caractérisées par une augmentation de la population (de 33 200 habitants en 1946, 42 300 en 1968) qui entraîne l'extension et la densification des constructions : nouveaux immeubles dans les parcs des anciennes Malouinières et des villas ; en 1964, construction du nouveau quartier de la Découverte composé de 1 600 logements et de plusieurs équipements.

La fusion des trois communes de Saint-Malo, Saint-Servan et Paramé a lieu en 1967, entraînant le développement de nouveaux quartiers (Fontenelles, Croix Desilles dans les années 1970, la Haize, la Varde et la Madeleine dans les années 1980, Bignon dans les années 1990). Les espaces jusqu'alors relativement vierges situés entre les anciennes communes de Paramé et de Saint-Servan sont progressivement urbanisés. A l'extérieur de la ville se développent des secteurs à destination d'usage industriel, commercial ou d'activités.

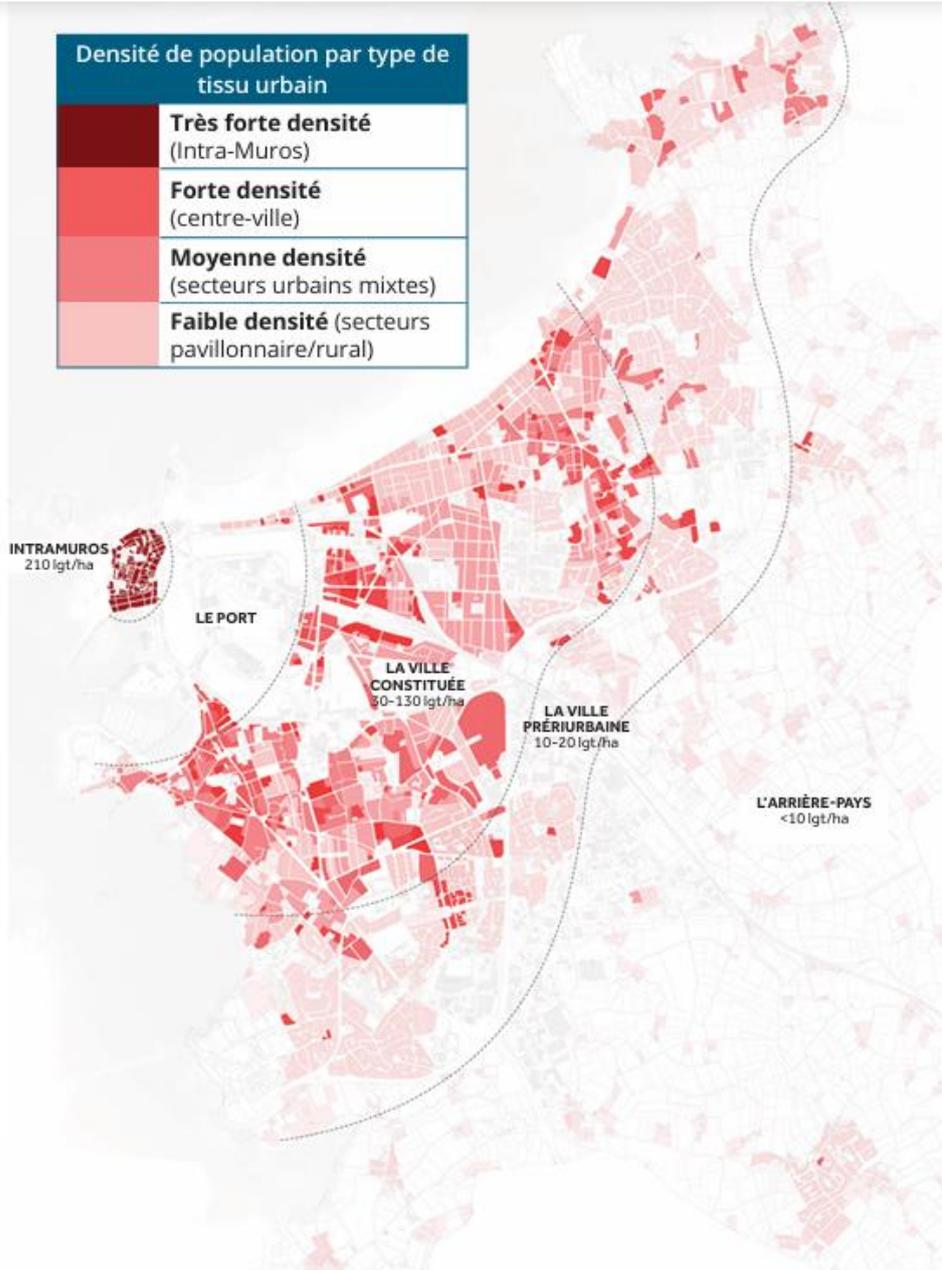
Plusieurs grands chantiers d'équipements viennent marquer le paysage urbain, comme la construction du barrage de la Rance en 1966, les aménagements du port pour le développement des activités maritimes (phosphates), l'aménagement des ports de plaisance Vauban et Bas-Sablon, la construction de la gare maritime.

Quelques zones d'extension urbaine ont été réalisées sur les deux dernières décennies, principalement destinées à l'installation de nouvelles activités économiques (zone Atalante, zone des Fougerais), ou encore d'équipements (Campus à la Croix Desilles). Des zones d'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat ont également été réalisées.

Dans le cadre de la réhabilitation et densification du bâti existant, la commune a initié plusieurs projets majeurs de renouvellement urbain sur les quartiers Gare-République/Rocabey/Clos Cadot, les Talards, l’Etrier, l’ancienne caserne de Lorette, la Découverte, ou encore le Trieux.

La commune est héritière d’une organisation multipolaire accentuée par plusieurs ruptures urbaines telles que la voie ferrée ou les bassins du port.

L’ensemble malouin façonne une ville relativement étalée et assez peu dense avec 1 293,7 hab/km² en moyenne en 2021. A titre de comparaison, la densité de la ville de Rennes est de 4 466,8 hab/km² en 2021. L’ensemble Saint-Malo – Paramé - Saint-Servan forme une conurbation où chaque quartier possède sa particularité, avec une densité urbaine et une typologie des logements qui varient selon les quartiers.



Les quartiers de la ville de Saint-Malo peuvent être classés en trois catégories : centres urbains historiques, secteur urbain, et secteurs de l’arrière-pays.



LES CENTRES URBAINS HISTORIQUES		
<p>INTRA-MUROS</p> 	<p>SAINT-SERVAN – BAS-SABLONS – SOLIDOR – LA CITÉ</p> 	<p>PARAMÉ</p> 
<p>- La ville close entourée de ses remparts, « La Cité corsaire ». 24 ha – 1462 habitants. Protections liées aux Monuments Historiques. Nombreux commerces ou restaurants, hôtels ou chambres d’hôtes. Prédominance de résidences secondaires. Vocation principale : activité touristique.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le port : activités maritimes - Les quais : stationnement. L’esplanade St Vincent a été aménagée en 2015.1300 places autour de la cité Intra-Muros. <p><i>Réhabilitation du patrimoine ancien : transformation d’anciennes administrations en bâtiments de logements permanents y compris sociaux.</i> <i>Sur les quais, aires de stationnement qui ne mettent pas en valeur la cité historique.</i></p>	<p>Le long du littoral de la Rance : plusieurs anses et parcs offrant une qualité paysagère et un cadre de vie agréable. Port de plaisance des Bas-Sablons Lieu de villégiature.</p>	<p>Secteurs où le caractère originel d’ancien bourg rural persiste. Commerces de proximité. Un Site Patrimonial Remarquable : le secteur de Rivasselou (malouinière, parcs et jardins boisés entourés de hauts murs en pierre). Trame verte importante</p>

SECTEUR URBAIN : DES QUARTIERS PLUS RÉCENTS À VOCATION MIXTE ET RÉSIDENTIELLE

SILLON – MOKA – COURTOISVILLE



Sur la partie nord, constructions de type balnéaire et, dès qu'on s'écarte du littoral, ensembles d'habitat collectif. Projets d'envergure en cours de réalisation notamment de part et d'autre du boulevard Théodore Botrel. Aménagements cyclables réalisés sur le quai Duguay Trouin pour relier Intra-Muros et le quartier Rocabey/Gare.

PARAMÉ LITTORAL



Urbanisation liée au balnéaire avec la construction de villas mitoyennes le long de la digue puis sur les boulevards parallèles en retrait de la digue. Fréquentation touristique très forte.

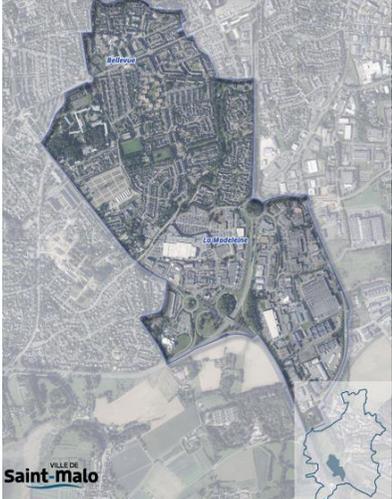
PARAMÉ SUD



Partie Est : ZAC Croix Desilles, créée en 1994, filières universitaires, lycées, stade, cinéma.

Le campus est destiné à s'agrandir et le secteur devrait accueillir divers équipements, des logements destinés aux étudiants, des commerces et des services.

ESPÉRANCE-COTTAGES	ROCABEY-GARE-ALSACE	LA DÉCOUVERTE –ZAC DE GAULLE
		
<p>Zone industrielle Gambetta. Transformation des anciennes emprises industrielles du quartier Aristide Briand : Palais de Justice depuis 2017, projet de supermarché surmonté de logements collectifs et des logements intermédiaires. Maisons individuelles formant un habitat peu dense de plain-pied ou disposant d'un seul étage. Projet des Préaux réalisé en densification douce avec des logements individuels et collectifs de petite taille (R+2) Voie verte, reliant le quartier de Rocabey au parking relais Paul Féval.</p>	<p>Quartier situé le long du talweg du Routhouan, exposé aux risques de submersions marines. Quartier enclavé, marqué par les activités industrielles et portuaires à l'ouest avec une connexion au sud avec Saint-Servan assez difficile par la présence de grands équipements. Forte concentration d'équipements sur l'axe nord/sud, à proximité du Sillon jusqu'à l'hôpital. <i>Depuis les années 2000, opérations de renouvellement urbain (quartiers Alsace-Poitou, Malville)</i> <i>Réaménagement de la façade portuaire.</i> <i>Aménagement du quartier de la Gare pour créer un quartier central doté d'une importante mixité fonctionnelle.</i> <i>Liaisons pour les modes de déplacements doux</i></p>	<p>« Barres » d'immeubles et nombreuses maisons individuelles ou groupées « 2 à 2 » Plusieurs problématiques sociales : taux de chômage élevé (jusqu'à 42%), classement en zone urbaine sensible (ZUS). <i>Projets de renouvellement urbain en 2009 puis 2019 avec le soutien de l'ANRU : démolition, réhabilitation de logements, implantation d'équipements, aménagement des axes et des espaces publics, diversification des fonctions.</i> <i>Futur quartier ZAC de Gaulle : opération dense en renouvellement urbain qui intègre les enjeux liés à l'habitat, à l'activité, à l'attractivité du cadre de vie, aux mobilités</i></p>

LA MARNE	BELLEVUE – LA MADELEINE	LA GUYMAUVIÈRE
 <p>Secteur urbain qui concentre des logements collectifs principalement le long de la rue de la Marne. L'intérieur du quartier est, quant à lui, dédié à de l'habitat individuel. <i>Opérations récentes sur des constructions d'habitat collectif du boulevard Tréhouart : 55 logements locatifs sociaux et 35 logements en accession Bail Réel Solidaire.</i></p>	 <p>Bellevue : Secteur marqué par un dénivelé important. Quelques éléments d'habitats anciens individuels mais également de l'habitat collectif. Eloigné des centres historiques mais doté d'équipements. <i>Opération de rénovation urbaine du Trioux pour la réhabilitation et la création de logements sociaux et en accession sociale.</i></p> <p>La Madeleine : Centre du secteur principalement constitué d'habitats collectifs. Habitat individuel majoritaire dans les zones périphériques. Trame verte avec parc de la Giclais. Centres commerciaux au sud. Grand Aquarium de Saint Malo.</p>	 <p>Hameau de campagne doté d'un patrimoine rural riche sur lequel s'est greffée une urbanisation en lotissements constitués de maisons individuelles. 180 logements sur une surface de 10,8 hectares (emprises publique comprises), soit une densité brute de 17 logements/ha.</p>

<p>ROSAIS-LA FLOURIE</p> 		
<p>Au sud de Saint-Servan. Quartier résidentiel composé, dans sa quasi-totalité, d'habitations individuelles dotées d'un jardin privé. Eléments patrimoniaux importants, comme le Vau Garni, Château et Parc de la Briantais. <i>L'objectif est de faire de ce site, un lieu d'accueil pour les Malouins et de renforcer le lien avec le reste de la ville voire l'agglomération.</i> <i>Le site des anciennes casernes de Lorette est en cours de renouvellement via un projet d'écoquartier.</i></p>		

LES SECTEURS OUVERTS SUR L'ARRIÈRE-PAYS : UNE VOCATION RÉSIDENTIELLE À CONSERVER			
<p>ROTHÉNEUF / LE PONT</p> 	<p>LE LEVY - SAINT-IDEUC- PARAMÉ RURAL</p> 	<p>CHÂTEAU MALO</p> 	<p>QUELMER</p> 
<p>Rothéneuf : ancien port de pêche et ancien village de pêcheurs de Paramé, extensions urbaines plus récentes (pavillons) et petits ensembles d'habitat collectif dans le secteur du Nicet.</p> <p>Le Pont : habitat individuel en majorité, second secteur où les résidences secondaires et logements occasionnels prédominent sur les résidences principales.</p> <p><i>Quelques projets récents : Les 2 Cheminées (120 logements), « Rozval » sur le site de l'ancienne école de Rothéneuf, lotissement du Clos Poucet.</i></p> <p>Secteur rural voué à l'agriculture et constitué de hameaux traditionnels.</p> <p>Manoir de Limoëlou, ancienne résidence de Jacques Cartier (musée).</p>	<p>Le Levy - Saint-Ideuc : ancien bourg avec un bâti traditionnel en pierre entouré de constructions récentes.</p> <p><i>Projet de lotissement de Bonne rencontre en extension du bourg de Saint-Ideuc (250 logements individuels et collectifs)</i></p> <p>Lotissements dans les secteurs du Bignon et de la Haize – la Bastille.</p> <p>Paramé rural : marqué par une dominante rurale, constructions d'habitat individuel, aussi bien anciennes que récentes tels les lotissements de la Fontaine au vais, de Mont Fleury et du jardin des Armateurs.</p>	<p>Château Malo : îlot urbain dans la campagne malouine. Habitat individuel construit autour de l'église et petit collectif. Grands lotissements périurbains vers le sud.</p>	<p>Quelmer : presqu'île en bord de Rance, site d'une grande qualité paysagère à préserver. Urbanisation extrêmement limitée le long de la route.</p> <p><i>Concerné par un nombre important de mesures de protections environnementales ou paysagères, recensé comme espace remarquable du littoral et avec une constructibilité extrêmement limitée</i></p>

Des protections importantes sont mises en œuvre pour protéger les éléments qualitatifs de l'agglomération :

- Le patrimoine bâti

86 édifices sont protégés au titre des Monuments Historiques, en majorité dans la cité Intra-Muros couverte par le périmètre de protection ce qui implique que toute mutation à l'intérieur de ce secteur est très encadrée.

La loi relative à la Liberté de Création, à l'Architecture et au Patrimoine du 7 juillet 2016 (dite « loi LCAP ») a créé une alternative aux rayons de protection de 500 mètres : les Périmètres Délimités des Abords (PDA). 7 PDA ont été identifiés et créés par arrêté préfectoral : l'église de Saint-Ideuc, le manoir de la Giclais, ainsi que les malouinières de la Basse Flourie, du Château du Boscq, du Château Doré, de la Rivière et de Rivasselou.

Saint-Malo possède quatre Sites Patrimoniaux Remarquables (ex ZPPAUP)⁶, selon arrêté préfectoral en date du 7 avril 2003 qui coïncident avec les PDA.

Dans le cadre de la révision du PLU, la Ville de Saint-Malo a lancé une étude patrimoniale qui a identifié les grandes familles architecturales qui forgent l'identité du territoire Malouin :

- L'architecture balnéaire qui comprend des villas ainsi que des équipements tels que le Casino, le Grand Hôtel ou encore les Thermes Marins ;
- L'architecture de représentation qui comprend les malouinières et les demeures ;
- L'architecture de la reconstruction ;
- L'architecture urbaine ;
- L'architecture rurale liée à un fonctionnement territorial historique de production agricole ;
- L'architecture religieuse qui regroupe tout le maillage religieux du territoire ;
- L'architecture militaire : fortifications et casernes ;
- L'architecture maritime, portuaire et industrielle : port de pêche et de commerce, du port de plaisance, l'ancien bâtiment de l'Ecole Nationale Supérieure Maritime ;
- Le petit patrimoine (lavoirs, puits, fontaines, pigeonniers, patrimoine de la commémoration, etc...)

Toutes ces typologies architecturales sont précisées et accompagnées de mesures de protection dans le cahier des prescriptions patrimoniales annexé au règlement.

Les paysages naturels liés au littoral :

- Le littoral de la Varde au havre de Rothéneuf ;
- Le littoral servannais ;
- Le littoral estuarien.

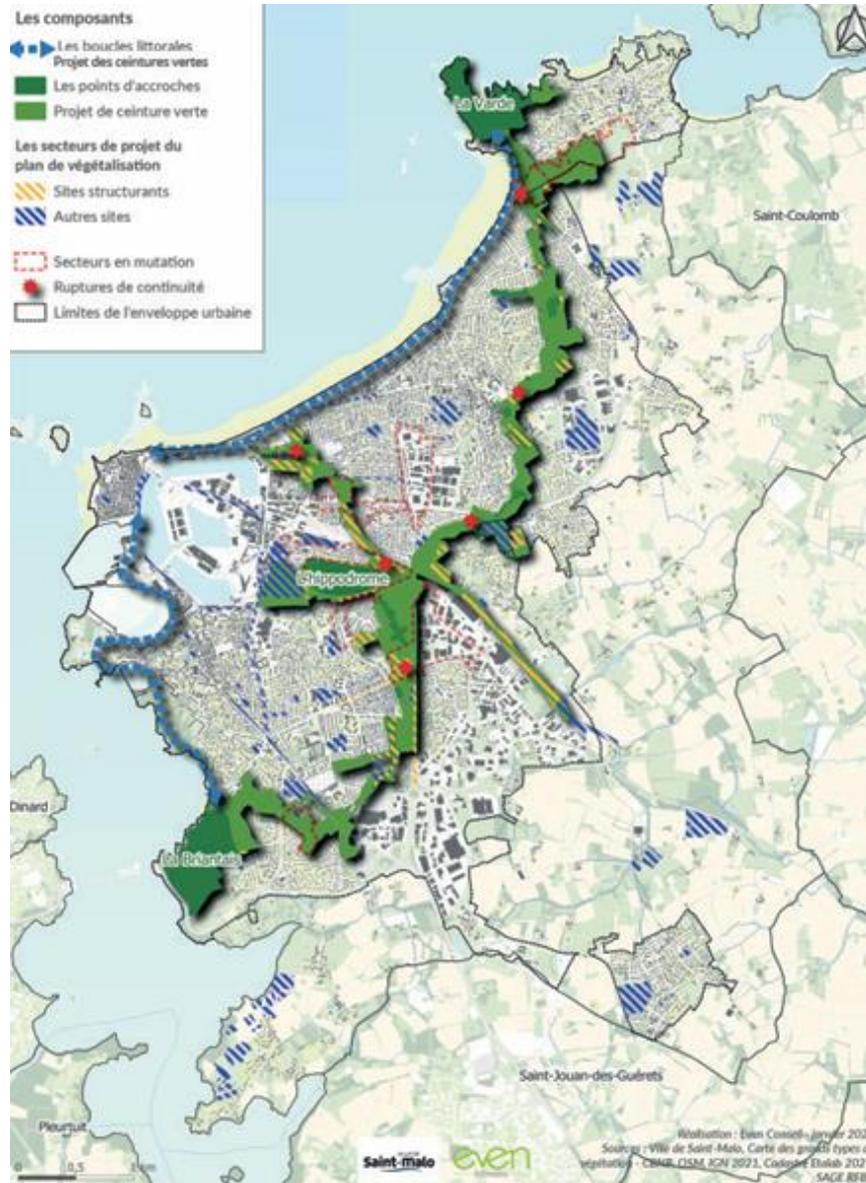
Les paysages ruraux de l'arrière-pays malouin pour lesquels on distingue 4 types :

- La campagne de Saint-Ideuc,
- Le site rural de Paramé,
- Les secteurs de Saint-Étienne, la Ville Anne et le nord de Château Malo,
- Le secteur sud de Château Malo à l'extrémité de la commune.

⁶ Zones de Protection du Patrimoine Architecturale, Urbain et Paysager. Il s'agissait de mesures de protection supplémentaires, ayant pour vocation de proposer une alternative aux Monuments Historiques. Elles ne prenaient plus en compte seulement le bâtiment et son périmètre de servitude mais en délimitaient un espace constituant un ensemble architectural, urbain ou paysager cohérent.

L'interface ville-campagne reste une limite à définir. L'arrière-pays est principalement constitué d'espaces de culture, d'espaces en friche et de prairies. Viennent ensuite les parcs, les boisements, les espaces littoraux et les milieux aquatiques non marins.

Les franges urbaines pourront recevoir un traitement paysager particulier, par la mise en œuvre d'une ceinture verte qui participera à l'amélioration de la biodiversité, et à la qualité de vie des résidents, grâce au développement de cheminements doux.



Des cônes de vue sont prévus sur certains secteurs afin de valoriser les perspectives sur le littoral, sur le patrimoine bâti à proximité et préserver la frange littorale d'une urbanisation excessive. D'autres cônes de vue sont également prévus dans l'arrière-pays afin de préserver des vues sur le patrimoine bâti et paysager de la frange rurale de Saint-Malo.

Les quatre entrées de ville constituent également des enjeux importants et prioritaires en matière de requalification des limites de la ville et d'apaisement du trafic routier.

La publicité est actuellement encadrée par le Règlement Local de Publicité (RLP) de Saint-Malo approuvé par délibération du 14 décembre 2023. Le RLP contient notamment un règlement et un plan

de zonage qui précisent les règles applicables aux différentes zones en matière d'enseignes, de publicités et préenseignes et de mobiliers urbains.

Mobilités, transports et accessibilité sur le territoire

Les déplacements automobiles

Les déplacements automobiles restent dominants avec 65 % des déplacements globaux et environ 80% des déplacements domicile/ travail. Le taux de motorisation des ménages est de 80,4% en 2021.

Le trafic routier est concentré sur les axes principaux et notamment celui de Dinard - Saint-Malo - Rennes avec 30 000 à 45 000 véhicules/jour. La forte présence d'activités économiques (port et zones d'activités) au sein de la ville a participé au développement du réseau routier pour permettre l'acheminement des marchandises par camions. Des points de saturation en période touristique peuvent être constatés du fait de l'attractivité de la cité Intra-Muros et la gare maritime (un million de passagers par an).

Ces difficultés nourrissent les réflexions pour repenser les modalités de déplacements (création d'un pôle multimodal, parking relais, pistes cyclables) mais cela ne remet pas en cause le maillage routier actuel. Des réflexions sont menées à l'échelle de SMA en vue de la création d'une plateforme de logistique urbaine, en concertation avec les entreprises, pour limiter la circulation des poids lourds notamment en centre-ville.



Les 3 axes structurants du réseau routier à Saint-Malo,
Source : Ville de Saint-Malo

Les transports en commun

La construction de la nouvelle Gare et l'arrivée du TGV Atlantique ont permis d'accroître significativement le nombre de voyageurs avec près de 1,704 million de voyageurs en 2023 (+53,8% sur 8 ans). La Gare est aussi le terminus de la ligne du TER Bretagne reliant la ville à Rennes.

Le réseau TER dessert également certaines communes de l'agglomération et des grandes villes telles que Saint-Brieuc et Caen. Ce réseau est cependant peu utilisé pour certaines destinations car les temps de trajet dus au manque de ligne directe ne rivalisent pas avec l'usage de la voiture.

La Gare apparaît sous-dimensionnée notamment au niveau de la gare routière et du dispositif de dépose. L'étude définit quelques orientations notamment en faveur d'une plus grande multimodalité et de l'intégration des quartiers environnants. Les bâtiments et les espaces publics du secteur sont au cœur des réflexions pour créer une Gare paysagère ouverte sur la ville et qui s'insère dans le projet de renouvellement urbain du quartier alentour Alsace-Poitou.

Le réseau de transport en bus MAT propose aujourd'hui 15 lignes régulières et 29 services scolaires. L'usage, en progression ces dernières années, reste plutôt faible du fait de la rapidité du mode de déplacement automobile, la faiblesse de la longueur des voies de transports urbains en site propre, la forte motorisation des ménages.

A partir du mois de janvier 2025, un nouveau réseau de transport sera lancé. Dans 14 communes périurbaines, les lignes régulières seront remplacées par un système de transport à la demande (TAD).

Dans sa partie urbaine, le nouveau réseau de bus MAT (9 lignes) évoluera pour offrir des liaisons complémentaires à celles existantes. En termes d'intermodalité, le P+R Paul Féval à Saint-Malo sera désormais desservi à forte fréquence toute l'année. Une offre de transports via des axes en site propre au travers notamment d'aménagements de priorisation des bus est à l'étude.

Le réseau maritime est principalement orienté vers la desserte du Royaume Uni et des Iles anglo-normandes. Des liaisons maritimes entre Dinard et Saint-Malo sont assurées une grande partie de l'année.

Les mobilités douces

Saint-Malo Agglomération est compétente s'agissant du Plan Vélo. Elle vise un report modal sur d'autres modes que celui de la voiture de 15% pour les flux quotidiens et de 20% pour les flux exceptionnels.

En 2022, elle a subventionné plus de 1 000 vélos électriques, mis en service 120 vélos à assistance électrique en libre-service (Vélos Mat) et installé des abris vélos. Elle prévoit la réalisation d'axes cyclables au sein de Saint-Malo (Intra-Muros-Gare-Atalante par exemple) et entre la ville de Saint-Malo et d'autres communes du territoire intercommunal (Saint-Malo – Saint-Juan-des-Guérets ou Saint-Malo - Cancale).

La Ville continue de créer chaque année de nouveaux tronçons de pistes cyclables (+ 9 kilomètres au cours des trois dernières années). Près de 74 kilomètres de pistes, bandes et couloirs cyclables ont été aménagés.



L'agglomération souhaite via son Plan Global de Déplacement promouvoir la marche à pied pour les déplacements quotidiens, touristiques et de loisirs. Une attention particulière est portée aux liaisons piétonnes notamment entre les polarités (Gare, centre-ville, équipements, etc...).

La Ville de Saint-Malo porte une attention particulière aux cheminements des piétons dans les zones commerçantes et la bande littorale. En période estivale, l'accès automobile à l'intérieur de la ville close est très réduit durant les mois de juillet et d'août au profit des piétons.

L'offre de stationnement

Le rapport de présentation doit établir un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.⁷

⁷ Sont prises en compte les places de stationnement des parcs publics règlementés de la ville et des parcs relais. N'est pas pris en compte le stationnement sur voirie, le stationnement privé résidentiel, le stationnement privé lié à une activité accueillant de la clientèle, le stationnement privé n'ayant pas vocation à accueillir du public.

Répartition des places de stationnements pour véhicules motorisés :

- 3 638 places de stationnement et 77 places réservées au stationnement GIG/GIC au sein des parkings publics payants ;
- 3 007 places de stationnement et 97 places réservées au stationnement GIG/GIC au sein des parkings publics gratuits ;
- 149 places de vélo (dont des arceaux et autres types de stationnement vélo) aménagées dans les parkings publics.

Parmi les places de stationnement pour véhicules motorisés, on recense 42 places de stationnement pour les véhicules hybrides et électriques (comptabilisant 78 prises de recharge).

Depuis 2017, l'entreprise EFFIA gère le stationnement payant de la ville de Saint-Malo soit 11 parkings et 1 parking relais. Le parking-relais « Paul Féval », situé près de l'Hippodrome de Marville, est ouvert toute l'année et possède une capacité d'accueil d'environ 900 places. Il est relié au quartier Intra-Muros via la Gare par une desserte de bus toutes les 7/8 minutes.

Les places de stationnement semblent suffisantes en saison hivernale mais assez insuffisantes en saison estivale et périodes de haute fréquentation. Des saturations sont constatées dans plusieurs parkings situés d'une part dans les trois centralités, aux abords des plages (parking du Davier) et dans le quartier de Rocabey du fait de sa proximité avec la Gare et de sa gratuité.

Des aménagements ont été effectués aux abords des plages pour contenir le stationnement sauvage et ainsi préserver le patrimoine du littoral, notamment au niveau de la Pointe de la Varde.

Les afflux touristiques et notamment les flux de camping-car sont redirigés vers des parkings aménagés. La saturation des parcs de stationnement dans certains secteurs a nécessité la mise en place de dispositifs informatifs pour permettre une meilleure répartition du stationnement.

Une station de Vélo Mat, les vélos à assistance électrique en libre-service, est implantée à proximité du parking relais Paul Féval permettant un report vers les déplacements doux. Enfin, plusieurs parcs de stationnement sont utilisés pour d'autres usages tels que l'accueil de marchés de quartier.

Un nouveau pôle d'échange multimodal est à l'état de projet dans le secteur de la Croix Desilles afin de compléter l'offre de stationnement du parking relais Paul Féval qui commence à être saturé lors des périodes de haute fréquentation.

Le secteur de la Gare fait l'objet de réflexions pour permettre une meilleure multimodalité.

Le Plan Global de Déplacements de Saint-Malo Agglomération prévoit également la mise en place d'un parking relais (P+R) en entrée de ville sur la partie sud de la ville de Saint-Malo.

Des réflexions sont menées sur le maillage et la fréquence des transports en commun sur le territoire afin de renforcer le report modal à partir des parcs de stationnement.

Accessibilité

Plusieurs actions ont été entreprises sur le territoire communal afin d'accroître l'accessibilité :

- Aménagements de 250 points d'arrêts des transports collectifs ; accessibilité de l'ensemble de la flotte des lignes de bus régulières, mise en place de 5 bornes d'information voyageurs dotées d'annonces vocales ;
- Aménagements sur la voirie : dans le quartier de la Gare, élargissements des trottoirs et nivellements entre la chaussée et le trottoir.

En 2009, la commune de Saint Malo a adopté un Plan de Mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics (PAVE) afin d'assurer une accessibilité sur les voies qui relient les grands pôles commerçants et de services publics. Un taux d'accessibilité est calculé tous les ans pour tenir compte de l'évolution de ces axes ;

- 427 places de parking GIG/GIC

Depuis 2015, l'Office de Tourisme de Saint-Malo dispose de la marque Tourisme & Handicap pour les 4 familles de handicaps (auditif, mental, moteur et visuel).

Le patrimoine naturel malouin

Se reporter à la partie B.1.4 Evaluation Environnementale :

- Faune et flore,
- Zonages de protection,
- Composantes de la perméabilité écologique : réservoirs et corridors,
- Trame Verte et Bleue : la TVB fait l'objet d'une OAP thématique.

*La gestion des ressources territoriales*L'EAUAspect quantitatif

Les compétences « Eau et Assainissement » ont été transférées à Saint-Malo Agglomération. Cette réorganisation a permis une mutualisation des moyens et une meilleure cohérence dans les tarifications.

Il n'existe pas de ressource d'eau potable à Saint-Malo. Le Syndicat mixte Eaux du Pays de Saint-Malo est chargé d'assurer le captage et la potabilisation de l'eau dans ses trois usines qui alimentent 42 communes (130 000 habitants permanents). Le Syndicat Eaux du Pays de Saint-Malo revend ensuite sa production à ses cinq collectivités adhérentes, dont la Régie Malouine de l'Eau (RME).

Un nouveau réservoir d'eau potable de 4 000 m³ a été construit à Saint-Jouan-des-Guérets pour sécuriser l'alimentation de l'ensemble du territoire de Saint-Malo. Le syndicat dispose également d'une convention avec le Syndicat de l'Arguenon garantissant de nouveaux volumes de livraison en cas d'insuffisance sur les ressources.

Le Syndicat de production (EPSM) travaille depuis longtemps sur la problématique de la ressource en travaillant avec son délégataire sur le rendement de ses usines et de ses réseaux, en incitant les distributeurs tels que la RME à travailler sur les économies d'eau, en communiquant sur la ressource et les économies d'eau, en cherchant d'autres ressources (projets d'augmentation de la capacité du barrage de Beaufort à Plerguer, de puisage d'eau en Rance fluviale, de réutilisation de l'eau épurée en sortie de station d'épuration de Saint-Malo).

Par ailleurs, chaque année Saint-Malo fait face à un défi démographique saisonnier avec une population d'un peu plus de 47 000 résidents permanents, qui peut atteindre jusqu'à 150 000 habitants l'été.

La RME, et de fait le territoire Malouin, a entrepris différentes actions depuis dix ans pour réduire les pertes en eau et inciter les abonnés (particuliers et professionnels) à réduire leurs consommations :

- Renouvellement important du réseau et des branchements avec un taux de renouvellement de 1,98 % et investissement important dans la recherche de fuite, aboutissant à une amélioration sensible du rendement du réseau (passé de 83-84 % en 2009/2010 à 95 % en 2023) correspondant à une diminution des pertes en eau sur le réseau (151 000 m³/ an en 2023 contre 525 000 m³ en 2009 sur un périmètre plus petit).
- Équipement progressif des compteurs avec des modules radio permettant de repérer plus rapidement les fuites après-compteurs chez les abonnés.
- Tarification progressive : quatre tranches avec des tarifs de plus en plus élevés pour inciter aux économies.
- Réflexion en cours sur la réduction de la pression dans certains secteurs de la ville dans l'optique de réduire par la même occasion les risques de fuite et les débits des fuites existantes.
- Communication auprès des abonnés particuliers et professionnels pour les sensibiliser à la rareté de la ressource et à la nécessité d'économiser l'eau. La RME et la CCI 35 travaillent également avec les industriels et acteurs du tourisme, gros consommateurs, afin d'essayer de rationaliser leurs consommations d'eau potable.

La consommation moyenne par abonné est descendue à 74 m³ en 2023 (85m³/en 2013). Les volumes consommés ont diminué malgré l'augmentation régulière du nombre d'abonnés (500 à 800 de plus par an) : 2 950 000 m³ par an en 2016-2017 contre 2 843 000 m³ en 2023.

La Ville de Saint-Malo travaille sur un meilleur suivi et une réduction des consommations, en lien avec la RME : systèmes d'arrosage au goutte-à goutte pour irriguer les espaces fleuris, recours à des végétaux et des équipements de bâtiments moins consommateurs d'eau.

Aspect qualitatif

D'après les 95 analyses effectuées au cours de l'année 2023 par l'Agence Régionale de Santé, l'eau distribuée à Saint-Malo disposait d'une très bonne qualité bactériologique (100%) et était conforme avec les normes physico-chimiques requises (100%).

Le traitement des eaux usées

Il se fait par la Station de Traitement des Eaux Polluées (STEP) communale de « la Grande Rivière ». Mise en service en 1995, elle possède une capacité de traitement de 122 000 équivalents habitants, afin de répondre au pic de population estivale.

Environ 96% des particules et des matières organiques y sont éliminés, ainsi que 91% de la part d'azote. Une fois traitées, les eaux sont rejetées dans le collecteur du Routhouan, jusqu'à la Pointe du Marégraphe à la Cité d'Alet où elles sont déversées dans la mer, au point de rencontre entre la Manche et la Rance.

La qualité des eaux traitées doit faire l'objet d'une attention particulière, notamment afin de préserver la qualité des eaux de baignades de Saint-Malo. La construction de la STEP s'est accompagnée de celle de trois bassins tampons qui interceptent les premiers flux de ruissellement des eaux pour les acheminer vers la station d'épuration. Une quarantaine de postes de refoulement permettent de raccorder tous les quartiers aux différents bassins tampons et par conséquent, à la station d'épuration. Les boues d'épuration actuellement compostées ou épandues en agriculture seront traitées par la future usine de méthanisation.

Le réseau de canalisations (330 km) est actuellement en restructuration afin de transformer les canalisations unitaires en séparatifs.

La transition énergétique : atténuer et s'adapter à l'évolution du climat

Saint-Malo bénéficie d'un climat tempéré océanique doux caractérisé par :

- De faibles amplitudes thermiques, des hivers doux et des été frais, une température moyenne de 11,6 °C.
- Un ensoleillement annuel de 1670 heures en moyenne.
- Des précipitations sous forme de pluies fines avec en moyenne 758 mm/an.
- Des vents prédominants se répartissant sur un axe Nord-Est / Sud-Ouest, en provenance de l'Ouest en hiver.

Au regard de l'évolution des émissions de gaz à effets de serre (GES), le scénario privilégié actuellement est une augmentation de la température de +4°C en France en 2100. La trajectoire pour Saint Malo a été simulée par l'Observatoire de l'Environnement en Bretagne ([Mon territoire sous +4°C](#)).

Les enjeux locaux sont les suivants :

- Elévation du niveau de la mer et donc des risques de submersion marine sur le littoral ainsi que de l'érosion et du recul du trait de côte ;
- Augmentation de la fréquence des événements climatiques extrêmes ;
- Fragilités d'approvisionnement en électricité en cas de forte chaleur ou en cas de tempête ;
- Difficultés pour les activités agricoles face à la réduction des précipitations, l'augmentation des sécheresses, la fréquence des maladies. Conflits d'usages renforcés autour de la ressource en eau ;

- Impacts sur les milieux marins et leurs écosystèmes, impactant notamment les activités de pêche et d'aquaculture mais également toute la biodiversité marine ;
- Modifications de la faune, avec l'apparition et le développement d'espèces exotiques envahissantes.
- Nécessité d'une évolution dans l'architecture des bâtiments, en construisant des bâtiments bioclimatiques.

Le PLU doit contribuer localement à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation vis-à-vis de ce changement en accentuant le développement des modes de déplacements alternatifs à et en encourageant l'utilisation de l'énergie renouvelable.

Saint-Malo Agglomération a défini sa stratégie dans son Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET). Il comprend un diagnostic du territoire qui liste l'ensemble des émissions générées sur le territoire y compris les émissions de polluants atmosphériques.

Les axes déclinés dans le PCAET concernent notamment la réduction de l'utilisation de la voiture à Saint-Malo, la rénovation énergétique de l'habitat, la production d'énergie et le développement d'énergies renouvelables.

Les zones d'accélération de production d'énergies renouvelables (ZAENR) constituent un dispositif de planification territoriale introduit par la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, dite loi « APER ». Le conseil municipal de Saint-Malo a approuvé la carte des ZAENR identifiant 194 sites, d'une surface globale d'environ 66,7 ha pour une production d'environ 55,87 GWh/an :

- Potentiel éolien : bien que la commune soit soumise à des vents marins forts tout au long de l'année, les nombreux sites naturels inscrits ou classés, tant pour leurs caractéristiques biologiques que paysagères, rendent complexes les projets de grand éolien.
- Potentiel solaire : - Solaire photovoltaïque en ombrières (parking) : 24 sites, d'une surface de 11,87 ha pour une production de 12,12 GWh/an, - Solaire photovoltaïque en toiture : 167 sites, d'une surface de 35,10 ha, pour une production de 28,28 GWh/an, - Solaire photovoltaïque au sol : un site d'une surface de 5,78 ha, pour une production de 5 GWh/an.
- Hydroélectricité : la production annuelle d'énergie délivrée par l'usine marémotrice de la Rance est équivalente aux besoins d'une ville de 225 000 habitants environ pour une année, représentant une puissance de 57MW. Cette production d'électricité représente 10% de la production réalisée à l'échelle de la région Bretagne.
- La biomasse : depuis 2010, le Pays de Saint-Malo a engagé des actions en faveur de la création d'une filière locale « bois énergie ». Saint-Malo dispose de plusieurs équipements utilisant la biomasse par combustion comme ressource énergétique : le groupe scolaire de Bellevue, le nouvel équipement aqualudique intercommunal Aquamalo. Le potentiel de ressources en biomasse du territoire de Saint-Malo Agglomération est non négligeable mais le morcellement des parcelles limite son exploitation.
En 2025, une usine de méthanisation va voir le jour sur le site de la station d'épuration de la Grande rivière, zone industrielle sud de Saint-Malo. L'unité transformera les boues de la station d'épuration en biogaz qui pourra alimenter des véhicules, bus ou bennes à ordures ou assurer les besoins en chauffage d'environ 260 foyers.
- Les réseaux de chaleur : en 2017, la Ville de Saint-Malo a initié le projet d'un smart grid sur l'Ecoquartier de la Caserne de Lorette. Une pompe à chaleur principale alimentée par 1200 m² de panneaux photovoltaïques, et un contrat électrique auprès de l'usine d'incinération des déchets de Taden, permettent la fourniture de la quasi-totalité de l'énergie par des ENR. Les premiers logements seront livrés à l'été 2025 et mis en fonctionnement dès le deuxième semestre 2025.

Jeux de la consommation énergétique et de l'impact carbone vis-à-vis du changement climatique à Saint-Malo :

→ Enjeux liés aux bâtiments et à l'espace public (27,5% des émissions de GES : 19% (résidentiel) + 8,5% (tertiaire) pour SMA) :

- Privilégier la sobriété énergétique en proposant des orientations d'aménagement et des règles, pour les constructions nouvelles,
- Réemprunter les principes constructifs adaptés au climat local,
- Ne pas créer de frein à la mise en œuvre dans les bâtiments de solutions énergétiques sobres et efficaces,
- S'agissant de l'éclairage public, installation de LED, extinction nocturne.

Enjeux liés aux déplacements : (40,9% pour le transport routier et 5,8% pour les autres transports pour SMA) :

- Limiter le recours systématique à la voiture au sein de l'agglomération ;
- Favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture, en accueillant la population nouvelle au plus proche des équipements, commerces et services ;
- Conforter la pratique des modes actifs (piétons, vélos...), en renforçant et en développant les cheminements doux, en imposant des règles relatives au stationnement et au rangement des vélos dans toutes les constructions ;
- Permettre le report modal (covoiturage, transports en commun, modes actifs), en développant des pôles d'échanges multimodaux dans les zones stratégiques, en améliorant les dessertes et en prévoyant des espaces de stationnement suffisants ;
- Encourager le développement des véhicules électriques en déployant des bornes de recharge sur le territoire.

La Ville a adopté en 2019 son Schéma directeur cyclable qui se traduit par une programmation de travaux pluriannuelle, avec des réalisations d'envergure comme l'aménagement de la chaussée du Sillon et la voie verte reliant l'hippodrome et Rocabay. Il est un complément opérationnel du schéma directeur cyclable de Saint-Malo Agglomération.

Les risques majeurs

Saint-Malo est dotée depuis 2007 d'un Plan Communal de Sauvegarde (PCS) et dispose d'un Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM) mis à jour en septembre 2024. Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) d'Ille-et-Vilaine a été approuvé en 2021.

La ville est soumise au Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine (PPRSM), approuvé par arrêté préfectoral du 18 juillet 2017 et actualisé par un Porter-à-connaissance le 25 mai 2022. Les services de l'Etat ont engagé la révision du PPRSM.

RISQUES NATURELS

Risques littoraux :

- Submersion marine : phénomène d'inondation temporaire des espaces littoraux par la mer, lors de conditions météorologiques défavorables (grandes marées, vents forts, fortes dépressions). Il survient généralement sur les terrains situés en dessous du niveau de la mer ou ceux protégés par les digues (Courtoisville et Chaussée du Sillon, Paramé). Même en cas de destruction partielle, comme en 1905 et 1990, ce risque ne s'est encore jamais produit.

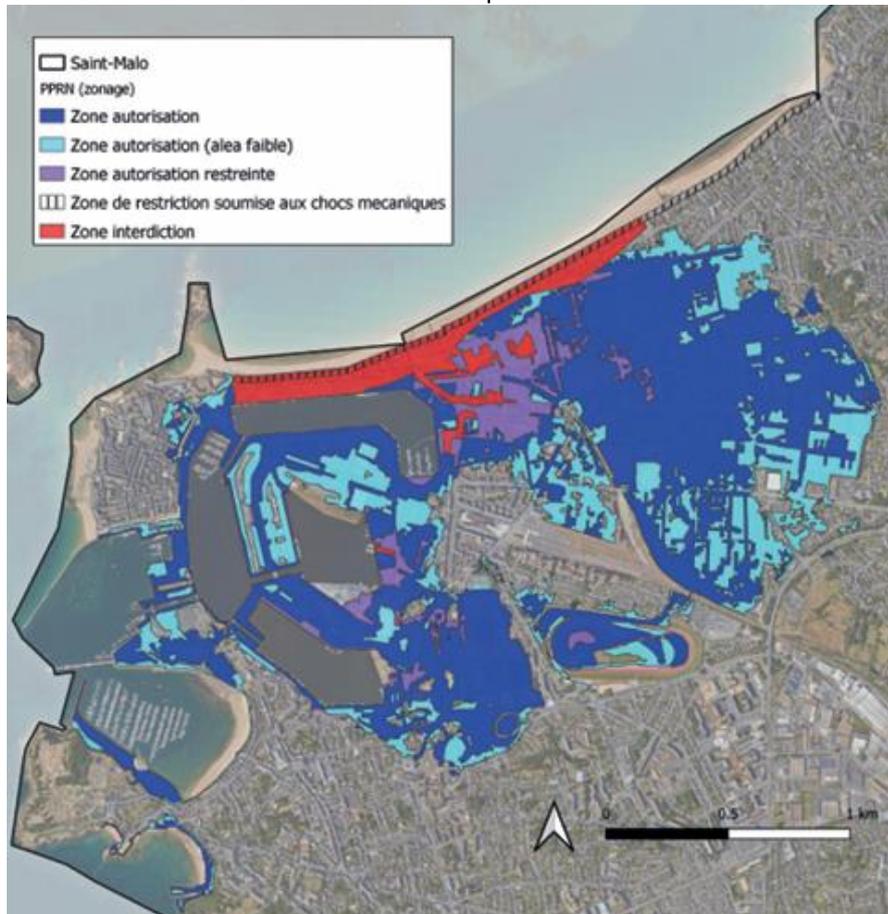
Une des mesures de protection pour laquelle Saint-Malo est reconnue et considérée comme unique dans son paysage urbain de lutte contre les submersions marines, est la disposition de pieux en bois en couverture de la digue, tout le long des plages du Sillon et de Rochebonne. Ce système a été initié à la fin du XVII^e siècle (1698).

L'identification de zones exposées à des aléas de submersion marine sur la base de l'aléa actuel, dit "2016"⁸, implique une réglementation des projets d'urbanisme, dans l'objectif de diminuer la vulnérabilité des sites exposés.

- Les bâtiments avec sous-sol et parkings souterrains sont interdits en zone d'aléa fort, soumis à condition en zone d'aléa moyen et faible,
- Les établissements « sensibles »⁹ sont interdits, lorsque leurs localisations ou leurs voies d'accès sont situées en zone d'aléa moyen, fort ou très fort.
- Les projets visant à l'augmentation du nombre d'habitants ou de la capacité d'accueil dans les zones sujettes à l'aléa fort ou très fort ne sont pas autorisés.
- La création de locaux de sommeil n'est pas autorisée en zone d'aléa fort ou très fort.

Pour les bâtiments existants, en zone d'aléa fort ou très fort situés pour tout ou partie de son assiette sous la côte 2100¹⁰ :

- Création d'une zone refuge,
- Mise en place d'au moins un ouvrant par niveau situé pour tout ou partie sous la côte 2100 pouvant être manœuvré à la main,
- Mise en site étanche ou arrimage ou mise hors d'eau par rapport à la côte 2016 des stockages de produits polluants ou toxiques, notamment les cuves,
- Mise hors d'eau des tableaux de distribution électrique.



⁸ L'aléa « 2016 » de submersion marine concerne l'ensemble du port de Saint-Malo et les zones qui lui sont limitrophes, en particulier le quartier entre la Gare et la Chaussée du Sillon qui est concerné par un aléa fort. Le port de plaisance des Sablons et l'Hippodrome sont également concernés par un aléa moyen.

⁹ Etablissements dont les occupants sont difficilement évacuables (établissement de santé, maisons de retraite, etc.), vulnérables et tous établissements stratégiques indispensables à la gestion de crise, à la défense ou la gestion de l'ordre.

¹⁰ L'aléa dit « 2100 » est basé sur l'hypothèse d'évolution de l'aléa de submersion marine dû à l'élévation du niveau de la mer causée par le changement climatique jusqu'à un mètre d'ici 2100.

- Le risque d'aggravation des phénomènes d'érosion (recul du trait de côte).

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 propose plusieurs outils techniques, juridiques et financiers pour notamment décliner les outils juridiques nécessaires pour gérer les biens existants particulièrement vulnérables au recul du trait de côte ; encadrer le régime des nouvelles constructions dans les zones exposées ; permettre la recomposition spatiale.

Saint-Malo Agglomération a été mandaté par la Ville de Saint Malo afin de réaliser des cartographies relatives au recul du trait de côte. Ces dernières doivent délimiter deux zones, en fonction de l'imminence du risque d'érosion : l'une exposée au recul du trait de côte à l'horizon de 30 ans ; l'autre exposée à ce même risque à un horizon plus lointain compris entre 30 et 100 ans.

Risques de mouvement de terrain

- Le retrait-gonflement d'argile

Les zones concernées par un aléa moyen correspondent aux anciens marais asséchés (quartiers Gare-Rocabey, Aristide Briand, Paramé Ouest, Marville, Découverte, De Gaulle...). Une grande partie du reste de la commune est, quant à elle, soumise à un aléa faible.

Les dispositions préventives obéissent aux principes suivants : adapter les fondations, rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés, éviter les variations localisées d'humidité et éloigner les arbres) dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

- Risques de chute de blocs, éboulement et glissement de terrain

Ils sont principalement localisés au niveau des falaises littorales. Afin d'anticiper ces risques, la Ville est amenée à réaliser ponctuellement des travaux de sécurisation (un diagnostic des aléas va être réalisé et permettra de prioriser les travaux à venir en fonction du niveau de risque). En cas d'éboulement constaté, des travaux de sécurisation sont entrepris par les services de la Ville, selon les enjeux menacés. Les usagers propriétaires de fronts rocheux sont également tenus de réaliser les sécurisations nécessaires pour prévenir toute chute de pierres sur des espaces publics.

Risque sismique

Comme sur l'ensemble des communes de la région, la ville de Saint-Malo est classée en zone de sismicité faible (zone 2).

Événements météorologiques

L'ensemble de la commune est concerné par le risque tempête et grains (vent). Il s'accompagne de mesures de construction : respect des normes de construction en vigueur, prenant en compte les risques dus aux vents, prise en compte des caractéristiques essentielles des vents régionaux, mesures portant sur les abords immédiats des édifices construits (élagage ou abattage des arbres les plus proches, suppression d'objets susceptibles d'être projetés).

RISQUES LIÉS AUX ACTIVITÉS HUMAINES

Risques industriels

A Saint-Malo, il n'y a pas d'entreprise classée "SEVESO", c'est-à-dire présentant un risque industriel majeur. 35 sites industriels implantés sur la ville sont soumis à déclaration, enregistrement ou autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement principalement au niveau de la zone portuaire et des zones industrielles Sud et Nord.

Risques liés au transport de matières dangereuses

Saint-Malo doit faire attention au transfert de matières dangereuses que ce soit par :

- Voies routières : la rocade (RD137, RD168, RD301), quai du Val, quai Trichet, rue de Triquerville (RD155, RD2, RD126), même si toutes les rues de la commune peuvent être concernées,
- Voies ferroviaires : voie ferrée Rennes - Saint-Malo,
- Voies maritimes : la Ville possède le seul port d'Ille-et-Vilaine ayant l'autorisation d'accueillir ce type de marchandise. Pour lutter contre les risques existants, le port de Saint-Malo possède un règlement

local pour le transport et la manutention de matières dangereuses qui a été mis à jour en novembre 2020,

- Gazoducs : présence d'ouvrages de transport de gaz naturel haute pression qui traverse le nord-est du territoire. Il s'agit de la canalisation Orgères – Caulnes / Orgères / Bréal-sous-Montfort. Les canalisations de gaz et les servitudes d'utilité publique qui y sont liées sont représentées sur les documents graphiques du PLU.

RISQUE RADON

Saint-Malo est classée parmi les communes à potentiel radon de catégorie 1. Ce sont celles localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles. Sur ces formations, une grande majorité de bâtiments présente des concentrations en radon faibles. Les résultats de la campagne nationale de mesure en France métropolitaine montrent ainsi que seulement 20% des bâtiments dépassent 100 Bq.m-3 et moins de 2% dépassent 400 Bq.m-3.

Santé et environnement

LES SITES ET SOLS POLLUES

La commune de Saint-Malo est concernée par un arrêté du 20 janvier 2022 définissant cinq secteurs d'information sur les sols (SIS¹¹) : AUTOMAXI INTERNATIONAL ; anciennes décharges du Marais Rabot ; La Janais ; Launay Créen ; de l'avenue Aristide Briand.

LA QUALITE DE L'AIR

La station Rocabey, de typologie péri-urbaine, permet de surveiller les concentrations de fond en dioxyde d'azote, ozone et particules fines PM10 et PM2.5

Les taux de dioxyde d'azote et d'ozone sont globalement constants au cours des 10 dernières années et se situent bien en dessous des seuils limites de protection de la santé ou d'objectif de qualité fixés par le MEEDDAT, respectivement de 120µg/m et 40µg/m. La qualité de l'air sur Saint-Malo est donc correcte en moyenne. Cela n'exclut pas que des pics de pollutions soient possibles ponctuellement.

LA GESTION DES DECHETS

Depuis le 1er janvier 2022, la compétence traitement des déchets, jusque-là partagée avec Saint-Malo Agglomération, a été intégralement transférée au SMPRB (Syndicat mixte des pays de Rance et de la Baie). Le SMPRB a aussi pris en charge la gestion du marché d'enlèvement et de traitement des déchets déposés dans les caissons des déchèteries.

La collecte est organisée dans chaque quartier de la ville, en porte à porte, une fois par semaine depuis 2016 pour les ordures ménagères et une fois par quinzaine depuis 2016 pour les déchets recyclables. A cela s'ajoute la collecte du verre, effectuée globalement une fois par semaine, dans les 157 colonnes à verre installées dans la ville. Les habitants de l'Intra-Muros déposent leurs déchets dans les 7 points d'apport volontaire répartis dans le quartier. Les moyens de collecte sont renforcés en période estivale.

Trois usines sont concernées par les déchets de Saint-Malo :

- Les ordures ménagères régulières vont à destination de l'Usine de Traitement des Ordures Ménagères (UTOM) située au lieu-dit « La Boudeville ». Cette usine est gérée par le SMPRB. D'une superficie de 5,12 ha, sa capacité de traitement s'élève à 25 000 tonnes/an d'ordures ménagères et 5 000 tonnes/an de déchets verts, avec un stockage de 4 000 m² ;

- L'extension des consignes de tri a entraîné la fermeture de centre de tri de Saint-Malo (ouvert en 2009 dans la ZI Sud de Saint-Malo) qui n'était pas en mesure de trier les nouvelles résines plastiques. Depuis, il est une zone de transfert de la collecte sélective qui est ensuite acheminée vers le centre de

¹¹ Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) : terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement.

tri de Ploufragan. La création d'une recyclerie dans l'ancien centre de tri est par ailleurs en réflexion en vue d'une ouverture en 2025 ;

- Les déchets refusés, car n'étant pas compatibles avec le recyclage, sont envoyés vers l'Usine d'Incinération des Ordures Ménagères (UIOM) de Taden, près de Dinan, créée en 1998 par le Syndicat Mixte de Traitement des Déchets des Pays de Rance et de la Baie. Leur incinération sert alors à la production d'électricité. L'usine dispose d'une capacité de 106 400 tonnes/an.

Enjeux liés à la gestion des déchets :

- Pérenniser et optimiser le réseau de collecte et les équipements de traitement ;
- Diminuer la production des déchets à la source ;
- Poursuivre les efforts en matière de tri sélectif ;
- Promouvoir le compostage des biodéchets ;
- Densifier l'habitat pour limiter les coûts de collecte (réduction des transports de déchets) ;
- Analyser si les équipements de collecte et de traitement des déchets sont de capacité suffisante pour absorber un accroissement démographique.

B.1.2 Analyse de la consommation des sols et capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Le rapport de présentation du projet de PLU consacre son tome 2 à l'analyse de la consommation des sols et à la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis, conformément à l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme.

Cette analyse s'articule autour de quatre chapitres :

- Le cadre de l'étude et le recensement des besoins,
- L'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis,
- L'analyse de la consommation des sols,
- Un tableau récapitulatif des projections pour le logement sur la période des dix années à venir.

Cadre de l'étude et recensement des besoins

Les objectifs fixés par le SCoT

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) fixe des objectifs en termes de densités moyennes des logements, de surfaces potentielles d'extension urbaine et de surfaces potentielles de renouvellement urbain. Pour l'objectif de production de logements par territoires, le SCoT renvoie aux objectifs déclinés dans le Programme Local de l'Habitat (PLH).

Pour Saint-Malo :

L'objectif de densité moyenne de logements par hectares est – sauf adaptation possible - fixé à :

- 42 logements par hectares, étant précisé que « ces objectifs de densité constituent une moyenne qui doit être tenue, au vu de l'ensemble de la production de logements projetée à l'échelle de la commune, tant en renouvellement urbain, qu'en extension urbaine. Ils n'ont pas vocation à être appliqués uniformément à l'échelle de chaque opération » ;
- 15 logements par hectare pour les surfaces de plus de 2 500 m² ;
- 50 logements par hectare dans les secteurs urbains à proximité de la gare.

Les surfaces potentielles d'extension urbaine sont chiffrées à hauteur de 85 hectares pour les surfaces à vocation résidentielle et mixte pour la période de 2017 à 2034 (14 ans). Des surfaces sont également prévues (mais pas toutes chiffrées) pour les activités économiques.

Le SCoT fixe des objectifs chiffrés globaux et renvoie à Saint-Malo Agglomération la répartition des hectares au sein des communes de l'agglomération.

Les surfaces potentielles de renouvellement urbain doivent correspondre au minimum aux surfaces potentielles d'extension urbaine (soit 85 ha/14 ans). Pour l'analyse de la capacité de densification et

de mutation des espaces bâtis, le SCoT fixe une liste non exhaustive des espaces pouvant être intégrés dans l'analyse (opérations de démolition/reconstruction, évolution de friches d'activités, comblement des dents creuses, densification des tissus pavillonnaires, changement de destination, ...).

Les objectifs de production de logements fixés par le PLH

Le Programme Local de l'Habitat (PLH 3) - approuvé par délibération du 28 septembre 2023 - prévoit que, à l'échelle de l'agglomération, environ 5 000 nouveaux logements sont nécessaires pour répondre aux besoins des ménages sur la période du PLH 3 (2023/2028).

S'ajoute à ces besoins, la production de résidences secondaires pour laquelle l'agglomération souhaite agir pour limiter leur développement.

L'objectif territorialisé de production de logements pour la commune de Saint-Malo est fixé à 3 180 logements sur six ans soit 500 logements neufs par an et 30 logements en mobilisation de l'existant (remise sur le marché de logements vacants).

Le projet de PLU : un besoin estimé à environ 500 logements/an pour une croissance démographique modérée

Le projet de PLU fixe un objectif de construction de 500 logements par an, permettant, a minima, un maintien de la population actuelle de la commune, voire une légère augmentation.

Ce chiffre se veut d'abord être en cohérence avec les données, prévisions et objectifs suivants :

- Une croissance démographique de l'agglomération de 0,7%/an,
- Un taux moyen de croissance démographique prévu au niveau du SCoT à hauteur de 0,95% par an sur les 14 prochaines années,
- Le PLH qui fixe l'objectif en moyenne de 530 logements à Saint-Malo par an.

Par ailleurs, ce chiffre de 500 logements construits chaque année a été estimé à partir du calcul d'un « point mort », correspondant au nombre minimum de logements à construire chaque année pour conserver la même population.

Ce chiffre prend en compte les dynamiques du parc existant, du développement des résidences secondaires et du desserrement des ménages. Ces dynamiques sont observées sur trois périodes (échelles temporelles), qui donnent les résultats suivants pour le calcul du « point mort » :

	Evolution annuelle 2009 / 2020	Evolution annuelle 2009 / 2014	Evolution annuelle 2014 / 2020
Point mort	485	591	421

Sont ensuite étudiés les prolongements possibles de ces différentes dynamiques qui amènent à envisager trois hypothèses pour fixer le point mort à retenir dans le projet de PLU :

Hypothèse	Caractéristiques	Nombre de logements /an pour parvenir au point mort
Favorable	Maintien du développement des résidences secondaires au rythme observé sur la période 2014-2020 et poursuite de la modération du rythme de desserrement des ménages observée entre les deux périodes.	370
Défavorable	Accélération du rythme de développement des résidences secondaires observée en 2014-2020 par rapport à 2009-2014	480

	se poursuit et la modération du rythme de desserrement des ménages s'arrête.	
Intermédiaire	Situation entre les tendances les plus favorables et défavorables	425

En rappelant la complexité de la prévision de l'évolution des différentes dynamiques pour l'avenir, Saint-Malo pointe les éléments qui militent plutôt en faveur du scénario défavorable (absence d'effet tangible sur les prix de l'augmentation des taux d'intérêt, taille des ménages, fréquentation touristique toujours plus élevée).

L'objectif de production de logements sur la ville a donc été porté à environ 500 logements par an, afin de sécuriser *a minima* une stabilité démographique de la commune, voire une légère hausse de celle-ci, portant la population municipale entre 49 000 et 50 000 habitants en 2034 dans une projection basée sur l'hypothèse intermédiaire d'évolution du point mort.

Les besoins d'accueil d'activités économiques ou d'équipements

Le PADD prévoit de donner la priorité à la réorganisation et à l'optimisation foncière des zones d'activités existantes, et prévoit aussi la création d'une / de nouvelles zones d'activités et ou d'équipements afin de permettre l'accueil de nouvelles entreprises ou d'activités industrielles et artisanales endogènes issues d'un transfert de site.

Certains secteurs d'activité anciens ont vocation à accueillir des projets urbains mixtes d'habitat, d'équipements et de services ». Des besoins en équipements sont également recensés et prévus pour s'implanter tant au sein de l'enveloppe urbaine qu'en extension.

Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

La méthodologie

L'étude s'inscrit dans le cadre des études menées pour réduire la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) (loi Climat et résilience, loi ALUR). L'objectif de l'étude des capacités de densification est de programmer l'optimisation des zones déjà urbanisées avant de recourir aux extensions urbaines en excluant les contraintes d'inconstructibilité.

L'étude des capacités de densification s'articule en deux phases logiques :

- Une phase de diagnostic et de recensement des gisements fonciers qui présentent une opportunité de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine, en matière de densification et de mutation du bâti.
- Une phase projet qui permet le passage d'un recensement des gisements fonciers à la modélisation d'un potentiel de production de logements dans la durée du PLU selon deux grands modes opératoires :

Les secteurs de projets et de renouvellement urbain impliquant une planification et un encadrement soutenu des mutations à venir. Sur ces secteurs, des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles seront formalisées et des outils opérationnels pourront également être mis en œuvre (ZAC, PUP...);

La densification diffuse : dans des secteurs qui peuvent présenter un potentiel de densification et/ou de mutation, qui nécessitent moins d'encadrement réglementaire au-delà du règlement de zone.

L'identification des capacités de mutation et de densification

- Les unités foncières non bâties en dents creuses

	Nombre d'unités foncières	Surface (Ha)	Densité indicative (logts/ha)	Nombre de logements
Dents creuses en secteurs pavillonnaires	89	4,9	25	122
Dents creuses en secteurs de petits collectifs (R+2)	8	0,4	100	41
Dents creuses en secteurs de collectifs	11	0,2	200	43
TOTAL	108	5,3	-	206

Récapitulatif des capacités d'accueil sur les fonciers non bâtis, le nombre de logements potentiels est indicatif

Les 108 unités foncières non bâties permettent de viser un potentiel d'environ 200 logements qui pourrait être poussé à 300 logements si des formes d'habitat intermédiaire étaient développées dans les tissus pavillonnaires.

- Les unités foncières bâties divisibles en secteurs pavillonnaires

Les unités foncières divisibles en secteurs pavillonnaires recouvrent un gisement foncier diffus. Les unités foncières les plus propices à de telles réalisations sont celles bâties d'une à quelques maisons individuelles détenues en monopropriété, dont la surface résiduelle (hors bâti, voir schéma ci-dessous) permet de créer un nouveau terrain à bâtir.

Dans une hypothèse prenant 200 m² comme surface minimale de référence d'un terrain à bâtir, environ 5 000 unités foncières comptant actuellement une à trois maisons individuelles dans les espaces urbanisés pourraient accueillir un nouveau logement.



Schéma de principe du calcul de la surface résiduelle

Au rythme actuel (flux actuel des projets équivalent à 30 logts/an), cette filière représente environ 300 logements potentiels sur la prochaine décennie.

Les unités foncières d'activité ou d'équipements désaffectés ou dont la localisation est programmée

La commune compte deux types de sites pouvant faire l'objet d'un projet de mutation en habitat après démolition : les équipements publics et les fonciers d'activités.

Equipements publics			
Serres municipales de Lorette	1,7 hectare	70 logements	Déménagement à l'étude
Ancien site du vélodrome	1,9 hectare	Potentiel de 100 logements	
Site de l'hôpital		Potentiel non pris en compte, compte tenu des incertitudes	Déménagement sous 10 ans ?
Fonciers d'activités			
Usine Loncle	2,8 hectares	400 logements	

12 unités foncières dans la Z.I Nord, à l'arrière de l'avenue Gambetta	10,9 hectares	Entre 650 et 900 logements	Fortes incertitudes calendaires (nombre élevé de propriétaires et ampleur des mutations à engager).
9 unités foncières le long de l'avenue du Général de Gaulle		Potentiel de 750 logements	En continuité de la ZAC La Découverte.

Les tissus de faible densité (pavillonnaires, dépendances) à proximité des centralités ou le long d'axes stratégiques

Au-delà des gisements fonciers évoqués ci-dessus, un recensement des secteurs a été réalisé à partir d'une analyse des cadres de vie classant le bâti en 18 catégories.

Ces investigations ont permis de relever 4 secteurs où le potentiel de densification présente des conditions favorables, situés dans les espaces urbanisés, à proximité immédiate de l'une des 4 centralités : Rocabey-Gare, Paramé, Saint-Servan ou Intra-Muros et sur des axes de circulation et/ou de passage des transports en commun stratégique.

Site	Caractéristiques	Nombre de logements
Avenue Aristide Briand, entre l'intersection avec la rue Amiral Leverger et le rond-point desservant le boulevard de l'Espérance	La mutation du secteur est déjà amorcée par plusieurs projets achevés ou en cours de réalisation : site du Palais de Justice, implantation d'un supermarché surmonté d'un immeuble collectif, résidences des Préaux sur le site de l'ancienne école des Cottages et aménagement d'une coulée verte sur le plateau des Anglais	600
Avenue de Marville	Tissu pavillonnaire d'interface entre la centralité de Rocabey et le secteur de l'Hippodrome. Secteur de l'Hippodrome en pleine mutation	300 à 450
Rue Jean-Pierre de Triquerville	Axe majeur d'entrée de ville en mutation côté Hippodrome et sur le secteur de l'Étrier	300 à 430
Le secteur de la Balue, entre l'intersection avec la rue Doutreleau et le rond-point marquant le démarrage de la rue de la Marne et du boulevard Douville	Mutation en immeubles collectifs amorcée	220

Les unités foncières de faible densité (pavillonnaires, dépendances) distribuées ponctuellement dans des tissus d'habitat intermédiaire à collectif

76 unités foncières pour 6,3 hectares ont été identifiées dans le diagnostic, qui pourraient faire l'objet de projets de mutation. Sur une surface cumulée de 4 hectares, cette mutation pourrait générer 500 à 820 logements supplémentaires avec une hypothèse de densité entre 80 et 130 logements à l'hectare, et 240 à 320 logements avec une hypothèse de densité entre 60 à 80 logements à l'hectare.

La transformation de logements vacants ou résidences secondaires en résidences principales

Les logements vacants représentent à Saint-Malo un potentiel d'optimisation négligeable à l'échelle de la commune.

Le potentiel d'optimisation du parc est plus important dans le parc de résidences secondaires. Des premières mesures ont été mises en place afin d'endiguer leur développement sur le terrain des meublés de tourisme. Le PLH prévoit une réduction du nombre de résidences secondaires au profit des résidences principales à hauteur de 300 logements sur la durée du PLU.

Bilan et choix retenus ; le potentiel de production de logements en mutation et densification des espaces bâtis sur la durée du PLU

La densification constatée sur les dernières années a été caractérisée par une forte dynamique de production de logements qui a touché tous les secteurs de la ville. L'acceptabilité sociale de ce modèle a atteint ses limites.

La commune souhaite poursuivre et approfondir un urbanisme privilégiant la densification dans des secteurs bien identifiés et délimités, où la collectivité sera en mesure d'encadrer fortement les formes urbaines et la programmation, afin d'y développer notamment une offre sociale (locatifs sociaux et BRS).

Le PLU a été réalisé par une approche regroupant les différents gisements fonciers en trois leviers de densification, pour un potentiel total de 4 130 logements sur la durée du PLU (horizon 2035).

- Premier levier : 8 secteurs de projets de renouvellements urbains
- Deuxième levier : la densification diffuse
- Troisième levier : les changements d'usage de la résidence secondaire à la résidence principale

Types		Secteurs	Nombre de logements à 10 ans	
Secteurs de renouvellement urbain	Initiatives privées encadrées	Aristide Briand	600	1 460
		Marville	400	
		Triquerville	300	
		La Balue	160	
	Projets pilotés par la commune	De Gaulle	750	1 370
		Gambetta-ZI Nord	450	
		Serres de Lorette	70	
		Etrier - Vélodrome	100	
Densification diffuse	Densification douce en secteurs pavillonnaires	200	1 000	
	Densification intermédiaire à forte	800		
Changement d'usage			300	300
			TOTAL	4130

Analyse de la consommation des sols

Cadre législatif et réglementaire

Le cadre législatif et réglementaire repose sur la loi climat et résiliences (2021) et sur le code de l'urbanisme (article L. 151-4).

La loi climat et résilience pose le schéma suivant :



La période de référence pour l'application de ces dispositions est celle courant du 1^{er} janvier 2011 au 1^{er} janvier 2021.

L'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme dans sa version à la date d'arrêt du PLU prévoit notamment que : « Le rapport de présentation [...] analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis [...] ».

La période de référence pour l'application de ces dispositions est celle courant du 1^{er} janvier 2014 au 1^{er} janvier 2024.

La méthodologie

Pour la présente analyse, le calcul de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers a été réalisé sur la base de trois sources :

- L'Observatoire de l'artificialisation des sols mis en place par le CEREMA : données qui couvrent la période 2011 à 2022 et qui prêtent à discussion,
- La délimitation de l'enveloppe urbaine et ses évolutions : exploitation de quatre données principales (photos aériennes, données MAJIC de différents millésimes, autorisations d'urbanisme entre 2011 à 2024, analyses réalisées sur le terrain),
- Le Mode d'Occupation des Sols issu du portail GéoBretagne.

Ce Portail mis en place à l'échelle de la région et disponible pour les collectivités identifie le mode d'occupation des sols (ou MOS) entre 2011 et 2021 (période de référence de 2011 à 2021).

Certaines données imprécises ou entachées d'erreurs nécessitent une rectification.

La consommation des espaces NAF sur la période 2011 – 2021

Pour mémoire, la période de référence issue de la loi Climat et résilience court du 1^{er} janvier 2011 au 1^{er} janvier 2021.

La consommation des espaces NAF selon les trois sources donne les résultats suivants :

	Observatoire de l'artificialisation des sols (CEREMA)	Evolution de l'enveloppe urbaine	Mode d'Occupation des Sols (MOS) de GéoBretagne	
			Avant rectification	Après rectification
Espaces consommés (hectares)	75,3 ³¹	80,1	79,6	77,06
Moyenne annuelle (ha/an)	7,53	8	7,96	7,70

Le PLU retient - pour la période 2011/2021 - une consommation d'espaces NAF basée sur les données du MOS après rectification, à hauteur de 77,06 hectares, soit une moyenne de 7,70 hectares par an.

La consommation des espaces NAF sur la période 2014-2024

Pour mémoire, la période de référence issue du Code de l’urbanisme court du 1er janvier 2014 au 1er janvier 2024.

Nota :

- Pas de données GéoBretagne pour la période ;
- Les données CEREMA Observatoire de l’artificialisation des sols portent sur 9 ans.

	Observatoire de l'artificialisation des sols		Evolution de l'enveloppe urbaine
Espaces consommés	64,8 ha³⁵ Sur 9 ans	56,8 ha* Sur 9 ans	68 ha Sur 10 ans
Moyenne annuelle	7,2 ha/an	6,3 ha/an	6,8 ha/an

* total après déduction des secteurs des Trois cheminées

Le PLU retient, pour la période 2014/2024, une consommation d’espaces NAF à hauteur de 68 hectares.

La consommation des espaces NAF sur la période 2021-2024

Afin de pouvoir répondre aux objectifs de la loi Climat et résilience, il est nécessaire de connaître la consommation d’espaces NAF depuis 2021 jusqu’à l’arrêt du PLU (2024). Ces espaces consommés seront ainsi déduits de l’enveloppe de la 1ère période de la trajectoire du ZAN (2021-2031).

Nota : données du MOS de GéoBretagne non disponibles sur la période.

La source enveloppe urbaine sur la période courant du 1er janvier 2021 au 1er janvier 2024 donne une consommation d’ENAF de 2,3 hectares, celle du CEREMA de 17,6 hectares dont il faut retrancher deux éléments importants : projet annulé des trois cheminées (environ 8 hectares) et travaux de la ZAC des Fougerais que la commune a considéré, les travaux ayant débuté avant 2021, comme inclus dans la consommation de la période précédente ((2011-2021).

Le PLU retient, pour la période 2021/2024, une consommation d’espaces NAF à hauteur de 2,3 hectares.

La consommation des espaces NAF planifiée dans le PLU

L’enveloppe de consommation d’ENAF maximum pour Saint-Malo pour la période 2021-2031 accordée par le SCoT est de 43,2 hectares pour l’habitat et tous les équipements et services associés, et de 14 hectares pour la période 2031-2041.

La consommation des espaces NAF planifiée dans le PLU pour l’habitat, les équipements et les services associés

→ TOTAL

Type	Consommation ENAF		Surface (ha)
Habitat	Projection de consommation ENAF pour la production de logements dans les OAP	Rothéneuf	7
		La Houssaye	8,8
		Montagne Saint-Joseph	1,8
		Château-Malo	1,6
		Campus 2	9,3
	EHPAD		1,7
	Projets individuels menés par des particuliers		3,4
	Espaces déjà consommés entre 2021 et 2024		0,3
	Projets autorisés		4,7
	SOUS - TOTAL		38,6
Equipement	La Janais		4,6
	SOUS - TOTAL		4,6
TOTAL Ville			43,2
Equipement	Campus 2 (équipement)		5
	SOUS - TOTAL		5
TOTAL Supra-communal			5
TOTAL			48,2

Deux observations :

- D'une part, les équipements structurants devant être intégrés dans les enveloppes supra-communales, il en résulte que, pour la période 2021-2031, aucune consommation ENAF n'est à prévoir pour les équipements structurants à l'échelle de la Ville de Saint-Malo. Le plafond prévu par le SCoT pour les équipements structurants pour l'ensemble des communes de Saint-Malo Agglomération est de 29,1 hectares pour la période 2021-2031.

Le PLU est ainsi compatible avec les arbitrages du SCoT.

- D'autre part, le plafond prévu par le SCoT pour la consommation d'ENAF pour l'habitat, les équipements et les services associés pour la commune de Saint-Malo est de 43,2 hectares pour la période 2021-2031.

Le PLU est ainsi compatible avec les arbitrages du SCoT.

La consommation d'espaces NAF planifiés dans le PLU pour le développement économique

→ Consommation planifiée dans les opérations d'extension urbaine

Développement économique 2021-2031	Surface en ha
Consommation planifiée dans les opérations d'extension urbaine	4,8
Espace déjà consommés entre 2021 et 2024	0,9
TOTAL	5,7

Le plafond prévu par le SCoT pour l'ensemble des communes de Saint-Malo Agglomération est de 22,8 hectares pour la période 2021 - 2031. Le PLU est ainsi compatible avec les arbitrages du SCoT.

Au total, la consommation d'espaces NAF planifiés dans le PLU pour la période 2021-2031 s'établit comme suit :

Type	Consommation ENAF		Surface (ha)
Habitat	Projection dans les OAP	Rothéneuf	7,4
		La Houssaye	8,8
		Montagne Saint-Joseph	1,8
		Château-Malo	1,6
		Campus 2 1AU	9,3
	EHPAD		1,7
	Projets individuels menés par des particuliers		3
	Espaces déjà consommés entre 2021 et 2024		0,3
Projets autorisés		4,7	
SOUS - TOTAL		38,6	
Equipement	La Janais		4,6
	SOUS - TOTAL		4,6
Dev Eco	Consommation planifiée dans les opérations d'extension urbaine	Montagne Saint-Joseph	2,8
		Campus 2	2
	Espaces déjà consommés entre 2021 et 2024		0,9
SOUS - TOTAL		5,7	
TOTAL Ville			48,9
Equipement structurant	OAP Campus 2 (équipement)		5
	SOUS - TOTAL		5
TOTAL Supra-communal			5
TOTAL			53,9

Tableau récapitulatif des projections pour le logement sur la période des 10 années à venir :

	Secteurs	Nombre de logements sur 10 ans	
Secteurs en renouvellement urbain	Aristide Briand	600	1460
	Marville	400	
	Triquerville	300	
	La Balue	160	
	De Gaulle	750	1 370
	Gambetta-ZI Nord	450	
	Serres de Lorette	70	
	Etrier - Vélodrome	100	
	Densification douce en secteurs pavillonnaires	200	1000
	Densification intermédiaire à forte	800	
	Changement d'usages	300	300
		4130	
Secteurs en extension urbaine	Rotheneuf	180	1135
	La Houssaye	340	
	Montagne Saint-Joseph	55	
	Château-Malo	90	
	Campus 2	470	
	Projets individuels menés par des particuliers	40	40
	Projets autorisés		
		1175	
TOTAL sur 10 ans		5305	

B.1.3 Traduction des choix

Le PADD

En application de l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) traduit le projet politique d'aménagement et de développement de la Ville pour la prochaine décennie.

Il 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 que le règlement graphique, le règlement écrit, ou encore les orientations d'aménagement et de programmation.

La Ville de Saint-Malo s'est engagée en 2015 dans la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), motivée par la nécessité de remettre en adéquation son document d'urbanisme avec les nouveaux enjeux du développement de la commune, les évolutions réglementaires tant nationales que locales (lois Grenelle, ALUR, ELAN, Climat et résilience, Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires...).

Dans cette perspective, la Ville souhaite organiser son développement dans le cadre d'une stratégie globale et prospective qui prend en compte :

- Plusieurs études réalisées ou en cours par la Ville : étude socio démographique, plan guide environnemental étude patrimoniale, étude agricole, étude préalable à un plan de végétalisation ;
- Au niveau territorial la stratégie de développement économique de l'agglomération, le plan climat air énergie territorial, et le SCoT du Pays de Saint-Malo ;
- Le renforcement des exigences réglementaires en matière de protection et de valorisation de l'environnement ainsi que de modération de la consommation des terres naturelles, agricoles et forestières et d'artificialisation des sols ;
- Le contexte de forte attractivité de la ville en s'attachant à en maîtriser ses effets négatifs.

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

Axe 1 : S'engager pour un développement du territoire en harmonie avec sa géographie et son socle environnemental

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

Axe 2 : Préserver et valoriser les patrimoines, socle de l'identité malouine

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

Axe 3 : Renforcer et développer l'attractivité de la ville de Saint-Malo pour les familles et les actifs

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

Axe 4 : Renforcer les piliers économiques malouins et le développement local

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

Axe 5 : Créer les conditions d'une ville accessible, mobile et connectée

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

Les différentes pièces réglementaires du PLU révisé traduisent les orientations du PADD. Ainsi :

- « S'engager pour un développement du territoire en harmonie avec sa géographie et son socle environnemental » se concrétise par :

- la protection des espaces de biodiversité par le découpage en zones naturelles et la mise en place de prescriptions graphiques spécifiques ;
- le traitement des interfaces entre l'enveloppe urbaine et les milieux naturels ;
- la traduction locale de la loi Littoral, qui cantonne les possibilités de densification et d'extension sur certains pôles urbains, préserve de vastes ensembles naturels et agricoles de la commune, protège le littoral et ses abords, ainsi qu'un ensemble d'éléments boisés ;
- la prise en compte des risques naturels dans les choix de développement ;
- la modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

- « Préserver et valoriser les patrimoines, socle de l'identité malouine » se concrétise par :

- la mise en place d'un zonage spécifique en faveur de la préservation du patrimoine dans Intra-Muros, les centralités historiques de Saint-Malo (Paramé, Saint-Servan, Rothéneuf, Château Malo...) et le quartier balnéaire ;
- la mise en place de prescriptions réglementaires pour la mise en valeur des éléments bâtis et la valorisation du paysage.

- « Renforcer et développer l'attractivité de la ville de Saint-Malo pour les familles et les actifs » se concrétise par :

- le découpage en zones en fonction des objectifs de production de logements (zones en densification forte, moyenne, douce et diffuses) ;
- l'identification et la mise en place d'OAP sur les secteurs de renouvellement urbain et sur les secteurs en extension urbaine ;
- la mise en place d'outils pour la diversification de l'offre de logements (typologie de logements, tailles de logements, ...) ;
- la définition de dispositions écrites œuvrant en faveur de la qualité des futures opérations (règles d'implantation, de volumétrie, d'aspect des constructions, de traitement des espaces non bâtis, de végétalisation) ;
- la délimitation de secteurs destinés à accueillir les équipements souhaités (cimetière, équipements publics).

- « Renforcer les piliers économiques malouins et le développement local » se traduit par :

- la définition de zones et de secteurs spécifiques aux activités économiques (zones d'activités industrielles, zones commerciales, zones portuaires) ;
- l'instauration d'une mixité des fonctions urbaines dans les zones accueillant de l'habitat (commerces, bureaux, services, ...) ;
- la préservation des centralités commerciales ;
- la délimitation d'un secteur "agricole protégé" correspondant à une zone agricole faisant l'objet d'une protection renforcée.

- « Créer les conditions d'une ville accessible, mobile et connectée » s'envisage à travers :

- la délimitation d’emplacements réservés dont le but est d’améliorer la pratique de certaines voies et / ou de désenclaver certaines parties de la ville ;
- des règles édictées en matière de stationnement, dont l’objectif est d’éviter que les nouveaux projets n’impactent le stationnement existant dans l’espace public ;
- la création de cheminements doux, à la fois au sein de la ville existante par l’intermédiaire d’emplacements réservés, et dans les secteurs de développement, via les OAP.

L’OAP Thématique Trame Verte et Bleue

La loi Climat et Résilience rend obligatoire l’intégration de la trame verte et bleue (TVB) dans les Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP). Celles-ci visent à préserver les continuités écologiques tout en respectant les objectifs du Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD).

L’OAP thématique TVB du PLU de Saint-Malo couvre l’ensemble du territoire communal, protégeant biodiversité, cycle de l’eau et microclimat. Elle identifie et valorise les milieux naturels (zones humides, bois, vallons). Les paysages et la biodiversité sont étroitement liés et doivent être intégrés à toute nouvelle urbanisation.

L’OAP fixe 30 actions réparties en six catégories, incluant trames verte, bleue, brune, noire, blanche et biodiversité. Chaque trame vise une fonction écologique précise (eaux pluviales, habitats, éclairage, bruit). Elle complète les documents réglementaires du PLU et impose aux projets une prise en compte stricte de ces enjeux. Le respect du principe « éviter-réduire-compenser » reste incontournable. Cette démarche globale favorise un urbanisme durable et une meilleure qualité de vie.

OAP Thématique « TRAME VERTE ET BLEUE » :

1. Une stratégie territoriale pour préserver la biodiversité

La trame verte et bleue (TVB) est un dispositif écologique mis en place à la suite du Grenelle de l’Environnement pour lutter contre la fragmentation des habitats naturels. Elle vise à permettre la circulation des espèces animales et végétales, condition essentielle à leur survie. Déployée à plusieurs niveaux – national, régional (SRADDET), et local (PLU) – elle permet d’articuler politiques publiques et planification urbaine. À Saint-Malo, la TVB est intégrée au Plan Local d’Urbanisme (PLU) révisé. Elle est structurée autour des concepts de sous-trames, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques et obstacles à la continuité (urbanisation, infrastructures, pollution lumineuse et sonore...).

2. Un territoire à forte valeur écologique et paysagère

Saint-Malo se caractérise par trois grands ensembles naturels :

- Le littoral, riche en écosystèmes (plages, vasières, falaises, herbiers marins...), accueille une biodiversité remarquable. La Pointe de la Varde et l’île de Cézembre bénéficient de nombreuses protections.
- La zone urbaine, malgré sa densité, comprend des espaces verts, friches, parcs (notamment la Briantais), arbres isolés, qui favorisent la biodiversité en ville.
- L’arrière-pays agricole au sud et à l’est, avec ses haies bocagères, zones humides et cultures maraîchères, joue un rôle essentiel pour la connectivité écologique.

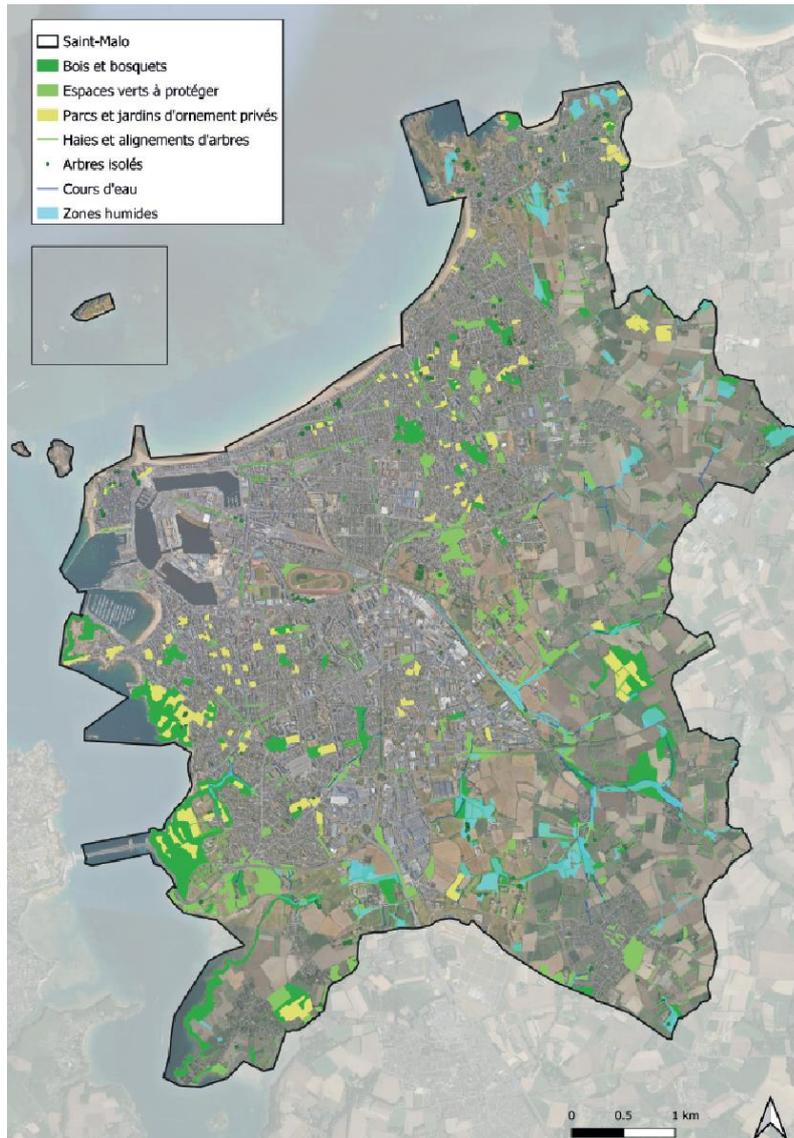
Ces paysages constituent la base du maillage écologique que le PLU entend protéger et valoriser.

3. Les composantes de la trame verte et bleue malouine

Six sous-trames principales sont identifiées :

- Littorale : milieux côtiers diversifiés et riches.
- Aquatique : cours d’eau (Routhouan, Rance) essentiels pour les espèces migratrices.
- Zones humides : prairies humides, mares, tourbières à forte valeur écologique.
- Boisée : bosquets, parcs arborés et boisements constituant des refuges faunistiques.
- Bocagère : haies reliques, vecteurs de biodiversité et de continuités écologiques.

- Nature en ville : parcs, jardins, alignements d'arbres et jardins privés.
- Ces sous-trames structurent l'écosystème local et sont à la base des orientations stratégiques du PLU :



4. Les trames noire et blanche : prise en compte des perturbations invisibles

Trame noire – Lumière et biodiversité

L'éclairage artificiel perturbe le cycle biologique des espèces nocturnes. La trame noire vise donc à :

- Adapter l'intensité et l'orientation de l'éclairage.
- Moduler les horaires d'allumage.
- Installer des lampes à faible impact écologique.
- Protéger les zones sensibles de lumière.

Trame blanche – Bruit et faune

Le bruit urbain affecte les comportements faunistiques et le bien-être humain. Cette trame recommande :

- La réduction du bruit dans les secteurs naturels.
- La création de zones calmes protégées.
- L'utilisation de barrières végétales contre les nuisances sonores.
- Des pratiques urbaines plus silencieuses dans les projets d'aménagement.

5. Orientations et actions stratégiques du PLU

Les orientations sont réparties en grandes dispositions thématiques :

Trame verte, arborée et bocagère

1. Protéger les éléments végétaux (haies, bois, arbres isolés) : des prescriptions sont prévues dans le règlement écrit du PLU afin de préserver ce patrimoine arboré (Espaces boisés classés, Haies et alignements d'arbres à protéger, arbres isolés à protéger, espaces verts à protéger, parcs et jardins d'ornement privés à préserver).
2. Adapter les projets aux végétaux existants : la première grande ligne dans la conception du projet doit être de conserver autant que possible le végétal existant et de s'appuyer sur cette trame verte pour élaborer et organiser le futur quartier ou la construction.
3. Compenser l'abattage par des replantations.
4. Replanter des haies pour renforcer les continuités : Les propriétaires et exploitants agricoles sont invités à poursuivre les efforts de replantations de bocage engagés sur le territoire.
5. Végétaliser tous les types d'espaces urbains : Cette orientation vise à mettre en application le Plan de végétalisation adopté en février 2023. La ville souhaite renforcer son armature végétale en portant un regard sur la présence de végétal dans l'ensemble des projets qu'ils soient menés par des porteurs de projets publics ou privés.
6. Créer des voies vertes écologiques : elles doivent participer à la qualité paysagère et assurer la fonction de corridor écologique.
7. Soigner les lisières urbaines/rurales : Créer des interfaces végétalisées entre les terres agricoles et le milieu urbain.
8. Planter des compositions végétales diversifiées : multi strates, diversifiées et adaptées aux enjeux climatiques et de biodiversité.
9. Appliquer une gestion différenciée des espaces verts : pour améliorer la perméabilité écologique de certains espaces urbains.
10. Protéger zones humides, haies, arbres lors des travaux.
11. Intégrer la végétation spontanée dans l'aménagement.
12. Lutter contre les plantes invasives.

Trame brune (sols) et gestion des eaux

13. Préserver les sols naturels non bâtis.
14. Limiter l'artificialisation pour le stationnement.
15. Favoriser les matériaux perméables.
16. Gérer les eaux de pluie à ciel ouvert.
17. Promouvoir la réutilisation des eaux pluviales.

Trame bleue (milieux aquatiques)

18. Protéger les zones humides dans les projets urbains.
19. Renaturer les cours d'eau busés (ex. Routhouan).
20. Favoriser le maintien d'espaces humides en prairies (fauche ou pâtures) pour éviter leur fermeture ou leur mise en culture.
21. Valoriser et redonner une fonctionnalité écologique aux espaces aquatiques urbains.
22. Respecter la période de reproduction de la faune (mars-août) pour les travaux impactant la biodiversité.
23. Favoriser l'accueil de certaines espèces inféodées au bâti : martinet, hirondelles, chiroptères...

24. Créer ou aménager des micro-habitats favorables à la biodiversité dans le cadre des opérations urbaines.
25. Encourager le développement des toitures végétalisées.
26. Limiter la fragmentation écologique liée à l'urbanisation (routes, clôtures...) et permettre le déplacement des espèces : le développement urbain et les projets d'infrastructures devront intégrer l'existence des corridors écologiques.

Trame noire

27. Préserver des espaces sans éclairage, notamment aux abords des grandes composantes de la trame verte et bleue malouine.
28. Baliser plutôt qu'éclairer et adoucir l'éclairage.

Trame blanche

29. Intégrer une réflexion relative aux nuisances sonores dans les opérations d'aménagement.
30. Favoriser des espaces dédiés à la biodiversité à distance des infrastructures générant des nuisances sonores.

Les OAP sectorielles

Présentation générale

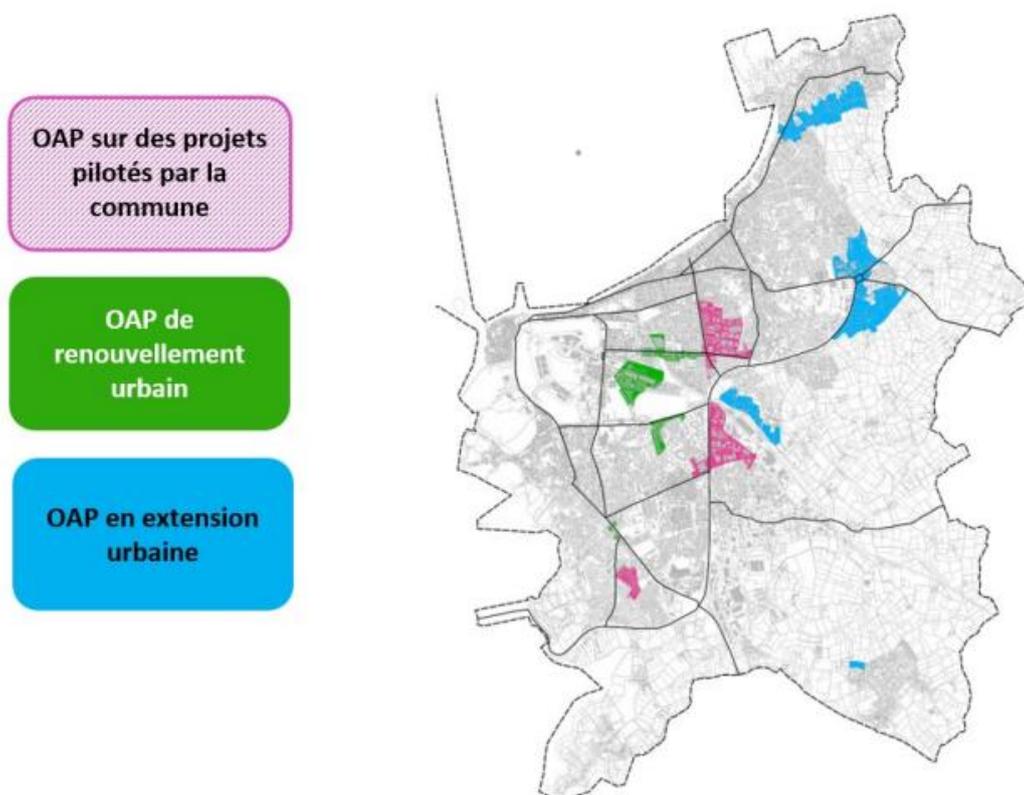
Les OAP Sectorielles portent sur un quartier ou un secteur identifié. Elles définissent les conditions d'aménagement assurant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité de l'identité de la zone en question. Elles doivent intégrer les prescriptions de l'OAP Thématique Trame Verte et Bleue

Elles permettent la mise en œuvre des objectifs annoncés dans le PADD, s'agissant :

- De la production de logements (orientations n°1, 2 et 3 de l'axe 3)
- Du développement de nouveaux projets d'équipements (orientations n°4 de l'axe 3 et 2 de l'axe 5)
- Du développement des activités économiques (orientations n°1 et 2 de l'axe 4).

LES DIFFÉRENTES FAMILLES D'OAP SECTORIELLES

Le projet de PLU décline treize OAP sectorielles classées en deux catégories : en intensification ou en extension de l'enveloppe urbaine.



Sur ces treize OAP, une a vocation à produire des activités économiques, six ont vocation à produire de l'habitat et six sont à vocation mixte habitat/activités économiques.

Les OAP sectorielles en intensification de l'enveloppe urbaine

La Balue, Aristide Briand, Marville, Triquerville Antilles, Gambetta, Général de Gaulle, Eco quartier Lorette et Le Port.

Elles 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 (les OAP en intensification ciblent en particulier les secteurs identifiés dans l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis (cf. Tome 2 du rapport de présentation)).

Ces OAP peuvent être à vocation dominante d'habitat, à vocation d'activités économiques 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.

En appui des choix de règlement et de zonage, le choix de transcription de ces OAP d'intensification contribue à mettre en œuvre les orientations suivantes du PADD : axe 1, orientation n°7, axe 3, orientation n°1, axe 3 orientation n°2, axe 4, orientations n°1et n°2.

Les OAP sectorielles en extension :

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

La production de logement par renouvellement urbain et par densification des tissus ne permet pas de répondre à l'ensemble des objectifs de production de logements du PADD et plus largement ceux exprimés dans le SCoT et le PLH.

Les besoins en équipements et fonciers à vocation d'activités économiques, notamment pour celles qui sont difficilement ou non compatibles avec l'habitat, nécessitent la mobilisation de surfaces à urbaniser situées à l'extérieur de l'enveloppe urbaine.

Le PLU révisé prévoit la réalisation de cinq OAP à vocation d'habitat ou mixte habitat/activités situées en dehors de l'enveloppe urbaine et consommant des espaces naturels, agricoles ou forestiers (NAF) sur la prochaine décennie. Ces secteurs sont classés en zone 1AUR (zone à urbaniser Résidentielle). Conformément à la loi Littoral, ces secteurs en extensions sont tous localisés en continuité avec les espaces agglomérés au sens de la loi Littoral.

La production de logements au sein des OAP sectorielles

Le PADD prévoit la réalisation de 250 à 350 logements au sein de grands projets pilotés par la collectivité (soit entre 50 et 70% de la production de logements prévue par le PADD).

	Type	Vocation	Surface Totale (hectares)	Surface consommation NAF (hectares) pour l'habitat	Nb de lgt*
OAP La Balue	Intensification	Habitat	1,02	-	160
OAP Aristide Briand	Intensification	Habitat	10,7		600
OAP Marville	Intensification	Mixte	19,6		400
OAP Triquerville - Antilles	Intensification	Habitat	6,2		300
OAP Gambetta	Intensification	Mixte	30,5		450
OAP Général de Gaulle	Intensification	Mixte	28,7		750
OAP Ecoquartier Lorette	Intensification	Habitat	6,8		-
OAP Port	Intensification	Activités	110		-
Sous-total			213.52		-
OAP Rothéneuf	Extension	Habitat	29,6	7	180
OAP La Houssaye	Extension	Mixte	19,6	8,8	340
OAP Château-Malo	Extension	Habitat	1,7	1,6	90
OAP Montagne Saint-Joseph	Extension	Mixte	13	1,8	55
OAP Campus II	Extension	Mixte	29,5**	9,3***	470
Sous-total			93,4		1 135
TOTAL	-	-	306.92	28.5	3 795

*Nombre de logements estimé durant la durée de vie du PLU

**Surface totale de l'OAP comprenant les secteurs classés en 1AUR*, 2AU et zone N, et hors Campus actuel

***Surface consommant des espaces NAF hors zone 2AU et hors équipements et activités économiques

Les OAP en « intensification » (au sein de l'enveloppe urbaine) prévoient la réalisation d'environ 2 660 logements sur la durée de vie du PLU, soit en moyenne 266 logements par an, en cohérence avec l'orientation n°2 de l'axe 3 du PADD.

Les OAP en « extension » (au-delà de l'enveloppe urbaine, consommant en partie des espaces naturels, agricoles et forestiers) prévoient la réalisation d'environ 1135 logements, soit en moyenne 114 logements par an, en cohérence avec l'orientation n°2 de l'axe 3 du PADD.

Part de logements sociaux et de logements abordables dans la production de logement au sein des OAP

Au sein de chaque secteur couvert par des OAP, que ce soit en renouvellement urbain ou bien en extension, le programme prévisionnel de l'OAP prévoit une part dédiée à la réalisation de logements sociaux et de logements en accession à prix maîtrisé. Les logements sociaux sont principalement localisés dans les OAP en renouvellement urbain. Dans les OAP en extension de l'enveloppe urbaine, les OAP privilégient principalement les logements en accession à prix maîtrisé (BRS, PTZ, PSLA, ...).

	Type	Vocation	Nb de lgt	% de LLS*	Nb de LLS*	% LPM**	Nb LPM**
OAP La Balue	Intensification	Habitat	160	20%	32	25%	40
OAP Aristide Briand	Intensification	Habitat	600	25%	150	20%	120
OAP Marville	Intensification	Mixte	400	20%	80	25%	100
OAP Triquerville/Antilles	Intensification	Habitat	300	20%	60	25%	75
OAP Gambetta	Intensification	Mixte	450	25%	113	25%	113
OAP Général de Gaulle	Intensification	Mixte	750	15%	113	30%	225
OAP Ecoquartier Lorette	Intensification	Habitat	-	-	-	-	-
OAP Port	Intensification	Activités	-	-	-	-	-
Sous-total			2 660		548		673
OAP Rothéneuf	Extension	Habitat	180	0%	0	30%	54
OAP La Houssaye	Extension	Mixte	340	15%	51	30%	102
OAP Château-Malo	Extension	Habitat	90	0%	0	75%	68
OAP Montagne Saint-Joseph	Extension	Mixte	55	0%	0	50%	28
OAP Campus II	Extension	Mixte	470	25%	118	30%	141
Sous-total			1 135		169		393
TOTAL	-	-	3 795	19%	717	28%	1 066

*LLS : Logements locatifs sociaux

**LPM : Logement en accession à prix maîtrisé

Organisation des OAP sectorielles

Le tome 3 du Rapport de présentation présente la justification des choix retenus pour établir les OAP et la justification de leur cohérence avec les orientations et objectifs du PADD.

Articulation des OAP avec les orientations du SCOT et du PLH

Le volet programmation des OAP sectorielles à vocation habitat permet de décliner les enjeux de densification et de production de logements dans le respect des orientations du SCOT. Des objectifs de diversification de l'offre de logements neufs pour l'adapter aux besoins et aux attentes des différents profils de ménages sont proposés conformément aux orientations du PLH. L'effort au sein des OAP est particulièrement porté sur la part des logements sociaux imposée, notamment s'agissant de l'accession aidée à la propriété.

Par ailleurs, les OAP à vocation d'activités économiques viennent répondre aux objectifs du SCOT concernant les conditions nécessaires au développement économique du territoire, notamment dans les secteurs identifiés sur la commune comme surface potentielles de création ou d'extension de zones d'activités (DOO II-2 et tableau page 21).

Au sein de ce tome 3 du rapport de présentation, les OAP sont formalisées sous la forme de documents synthétiques, identifiant les surfaces foncières concernées et présentant les orientations générales d'aménagement, globalement déclinées au travers de huit thématiques :

1) Les éléments de contexte et les enjeux	3) Le schéma d'aménagement	5) Les accès et le fonctionnement viaire	7) La desserte par les réseaux
2) Le parti général d'aménagement	4) La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	6) La programmation, mixité fonctionnelle et sociale	8) Le phasage et les modalités de mise en œuvre

Chaque descriptif d'OAP est assorti d'un fond de carte présentant les aménagements proposés et contient un développement argumenté concernant la justification de son périmètre ainsi que celle de ses enjeux et de ses orientations.

L'évaluation environnementale des OAP sectorielles

Les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le projet et l'évaluation de ces incidences sur ces zones, pour ce qui concerne les OAP sectorielles, sont décrites dans le tome 4 du rapport de présentation (Evaluation environnementale).

Pour chaque OAP, le document rappelle le contexte géographique dans lequel elle se situe et présente le parti d'aménagement et le programme.

La présentation des incidences potentielles et des mesures envisagées est faite sous la forme d'un tableau qui récapitule à travers les 8 thématiques suivantes :

Consommation d'espace et occupation du sol	Milieu naturel, biodiversité	Mobilité	Assainissement
Cadre de vie, paysage	Patrimoine bâti	Eau potable	Déchets

Les incidences potentielles attendues et les mesures d'ERC (Évitement, Réduction, Compensation) mises en œuvre sont décrites.

Enfin, il est précisé au sein du tome 4 du rapport de présentation relatif à l'évaluation environnementale que, par rapport aux trois sites Natura 2000 de Saint-Malo, les projets de développement de l'urbanisation (notamment concentrés au sein des OAP) se font en dehors de ces sites.



Localisation des OAP sectorielles

Présentation par OAP

Les présentations par OAP synthétisent les informations des documents spécifiques ainsi que l'incidence environnementale.

OAP SECTORIELLE N°1 LA BALUE

OAP SECTORIELLE N°1 LA BALUE	
OAP en intensification urbaine. Projet de renouvellement urbain (trois secteurs).	
Surface Zonage :	1,02 ha UR4
Vocation	Mixité fonctionnelle : logement, commerces de proximité, services, équipements, activité économique
Programme logements Densité	160 120 logements /ha
Les éléments de contexte et les enjeux identifiés	<p>Le périmètre de projet est situé au Sud-Ouest de la commune, de part et d'autre de la rue de la Balue (RD137), voie d'entrée Sud de la commune</p> <p>Enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Recomposition de la rue de la Balue en boulevard urbain - Assurer l'intégration urbaine et paysagère des opérations de densification - Affirmer une logique d'axe, créer un maillage paysager - Assurer une bonne intégration du projet avec le tissu existant - Concevoir des espaces publics pour favoriser la vie sociale.



Le parti général d'aménagement

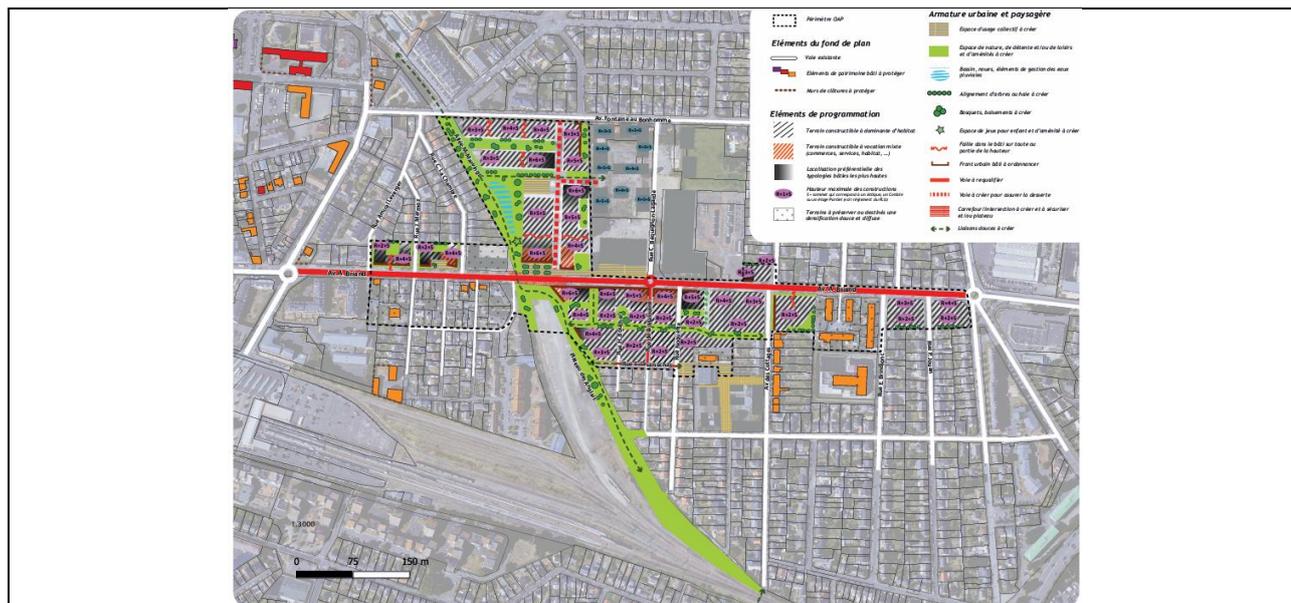
Types de bâtiments : logements intermédiaires et collectifs. Espaces collectifs.



Les accès et le fonctionnement viaire	Les opérations s'insèrent dans le projet de requalification de la rue en boulevard urbain.
Mobilités douces	Créer des maillages pour les modes doux. Donner plus de place aux circulations douces, aux transports en commun et permettre une meilleure appropriation pour les cyclistes et piétons.
La desserte par les réseaux	Les conditions d'équipement des terrains sont fixées par le règlement du PLU
Les risques	RAS
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	Réglementation des épannelages et hauteurs de bâtiments pour respecter une gradation progressive des hauteurs de construction (R+ +S jusqu'à R+4+S le long de la rue de la Balue) Réalisation de « cœurs d'îlots verts » sur les trois secteurs.
La programmation, mixité fonctionnelle et sociale	Au minimum 20 % de logements locatifs sociaux et 25 % de logements en accession à prix maîtrisé
Le phasage et les modalités de mise en œuvre	Temporalité : court à moyen terme. Les trois îlots de l'OAP pourront émerger dans des temporalités similaires ou distinctes, dès l'approbation de la révision du PLU.
Incidence environnementale du projet	Suppression de jardins privés Augmentation estimée de 212 véhicules
Mesures ERC particulières	Création d'une liaison douce

OAP SECTORIELLE N°2 – ARISTIDE BRIAND

OAP SECTORIELLE N°2 – ARISTIDE BRIAND	
OAP en intensification urbaine. Projet de renouvellement urbain (quatre séquences)	
Surface Zonage :	10,7 ha UR*
Vocation	Mixité fonctionnelle : logement, commerces de proximité, services, équipements, activité économique
Programme logements	650 (600 pour la durée du PLU)
Les éléments de contexte et les enjeux identifiés 	<p>Le périmètre de projet est situé en cœur de ville, il s'étend le long de l'axe structurant formé par l'avenue Aristide Briand, reliant la Gare SNCF et le Port à l'ouest au secteur de l'Espérance à l'est.</p> <p>Enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> Accompagner la requalification de l'axe Organiser la transformation urbaine du secteur en cours ; Créer une centralité de quartier Aménager l'espace public pour améliorer le fonctionnement et l'animation sociale de l'axe Préserver les cœurs d'îlots verts et assurer une bonne intégration avec le tissu pavillonnaire environnant ; Mettre en valeur les bâtiments et jardins d'intérêt patrimonial présents ; Equilibrer la typologie et la complémentarité des logements à produire
Le parti général d'aménagement Organisation en 4 séquences : Séquence n°1 Extension du centre-ville. Sur les trois îlots situés en rive nord de l'avenue Aristide Briand et à l'ouest du plateau des Anglais, le projet doit permettre de composer des fronts bâtis sur l'axe tout en assurant une bonne intégration avec le tissu pavillonnaire Séquence n°2 Plateau des Anglais et les terrains « Loncle ». L'objectif est de tirer parti de la présence de ce parc public linéaire au profit des opérations qui vont le border. Séquence n°3 « Palais de justice ». En rive nord de l'axe, il s'agit d'organiser autour du Palais de Justice un espace public valorisant et organisant la vie sociale autour de la centralité de quartier à constituer par des opérations mixtes (habitat, équipements, commerces, services, ...). Séquence n°4 Frange Est de l'avenue Aristide Briand, depuis l'avenue des Cottages jusqu'au carrefour Briand/Espérance/Gambetta. Il s'agit de permettre le renouvellement des tissus bâtis existants sur le premier rang, uniquement en rive Sud de l'axe, tout en s'insérant dans le tissu existant	



<p>Les accès et le fonctionnement viaire</p>	<p>Les opérations s’insèrent dans le projet de requalification de l’avenue Aristide Briand, dans la requalification de rues, la création d’une nouvelle voie, le réaménagement d’un carrefour.</p>
<p>Mobilités douces</p>	<p>Plusieurs liaisons douces sont à aménager pour assurer, encourager et faciliter les mobilités douces en prolongeant et connectant les itinéraires existants ou à créer sur le quartier</p>
<p>La desserte par les réseaux</p>	<p>Les conditions d’équipement des terrains sont fixées par le règlement du PLU</p>
<p>Les risques</p>	<p>Zone PPRSM</p>
<p>La qualité de l’insertion architecturale, urbaine et paysagère</p>	<p>Réglementation des épannelages et hauteurs de bâtiments pour respecter une gradation descendante vers les quartiers pavillonnaires Séquence 1 : R+1+S à R+4+S Séquence 2 : R+3+S à R+6+S Séquence 3 : R+2+S à R+6+S Séquence 4 : R+2+S à R+4+S</p>
<p>La programmation, mixité fonctionnelle et sociale</p>	<p>Au minimum 25 % de logements locatifs sociaux et 20 % de logements en accession à prix maîtrisé</p>
<p>Le phasage et les modalités de mise en œuvre</p>	<p>Aménagement du secteur « Loncle » conditionné au déplacement de l’entreprise à l’horizon 2026. Autres secteurs pourront être engagés dès l’approbation de la révision du PLU</p>
<p>Incidence environnementale du projet</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Suppression de jardins privés - Le secteur est concerné par le PPRSM.
<p>Mesures ERC particulières</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Création de plusieurs cœurs d’îlots verts collectifs - Plantation de haies et alignement d’arbres - Mise en valeur de jardins et bâtiments d’intérêt patrimonial - Application du règlement du PPRSM

OAP SECTORIELLE N°3 – MARVILLE

OAP SECTORIELLE N°3 – MARVILLE	
OAP en intensification urbaine. Projet de renouvellement urbain (4 séquences)	
Surface	19,6 ha
Zonage :	UR*, UR2
Vocation	Mixité fonctionnelle : logement, commerces de proximité, services, équipements, activité économique
Programme logements	400 logements
<p>Les éléments de contexte et les enjeux identifiés</p> 	<p>Le périmètre de projet est situé en cœur de ville, au sud de l’Hippodrome, véritable poumon vert du centre-ville et à l’Est du quartier de Rocabey. Il comprend aussi la gare avec son pôle d’échanges multimodal.</p> <p>Enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Organiser et accompagner la transformation urbaine en cours du secteur - Gérer les interfaces entre espaces destinés à être densifiés et ceux à préserver - Créer des articulations entre le secteur de projet et la diversité des pièces urbaines qui l’entourent - Poursuivre l’aménagement du secteur Gare sur son secteur Sud - Conforter les polarités commerciales existantes et permettre leur développement - Mailler et relier les espaces de nature publics - Préserver les cœurs d’îlots verts - Permettre l’évolution du bâtiment voyageur de la Gare, de requalifier le pôle d’échange multimodal et les espaces publics autour de la Gare - Permettre le développement d’une offre de programmes immobiliers à vocation tertiaire autour de la Gare
Le parti général d’aménagement	



Organisation en 4 séquences :

Séquence n°1 Avenue de Marville. Permettre de composer des fronts bâtis tout en préservant certains tissus pavillonnaires. Créer un lien entre les projets de renouvellement réalisés et en cours au niveau de l’Hippodrome et gérer l’interface avec la plaine des sports et la connexion avec les espaces publics.

Séquence n°2. Quartier Alsace-Poitou. En parallèle du projet de renouvellement NPNRU, permettre le désenclavement du quartier en direction de la gare/médiathèque et vers l’Hippodrome.

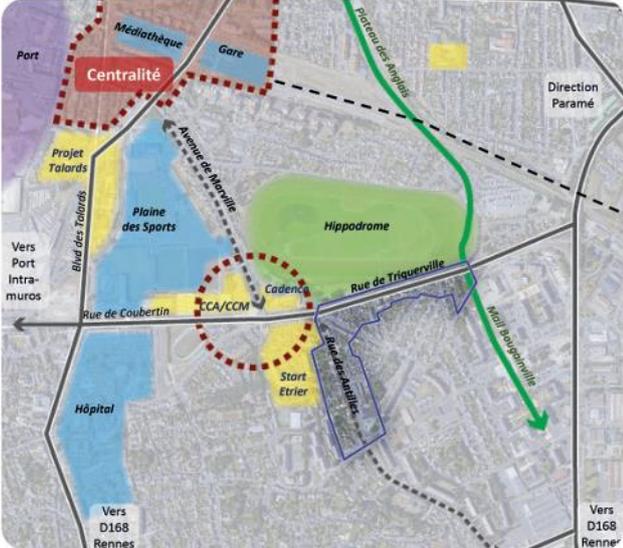
Séquence n°3 Gare et pôle d’échanges multimodal. Initier de nouvelles réflexions quant aux connexions à créer en renforçant le rôle de la gare et du pôle d’échanges, faire face à l’augmentation du flux de voyageurs, requalifier le parvis, permettre le développement d’une offre tertiaire autour de ce pôle.

Séquence n°4. Cœur de quartier. Favoriser le renouvellement des tissus bâtis tout en s’insérant dans le tissu existant. Structurer une coulée verte qui relie l’ensemble des espaces verts et de loisirs du secteur.

<p>Les accès et le fonctionnement viaire</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L’urbanisation et le renouvellement urbain des tissus bâtis sur le périmètre de l’OAP s’appuie principalement sur l’avenue de Marville. - Le réaménagement du parvis de la Gare doit permettre la mise en valeur de cet espace central de la ville. Un parking silo d’environ 300 places est prévu. En rez-de-chaussée, des activités de services et commerciales seront installées.
<p>Mobilités douces</p>	<p>Prise en compte et prolongation des grands itinéraires de liaisons douces :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au niveau de l’Hippodrome, mise en réseau des espaces verts et de loisirs, le plaçant au centre du réseau des cheminements doux - Au niveau de la Gare, développement du maillage des continuités douces (piétons et cycles)
<p>La desserte par les réseaux</p>	<p>Les conditions d’équipement des terrains sont fixées par le règlement du PLU</p>
<p>Les risques</p>	<p>RAS</p>

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	Réglementation des épannelages et hauteurs de bâtiments pour respecter une gradation descendante vers les quartiers pavillonnaires Séquence 1 : Au contact de l'avenue de Marville, constructions les plus denses : R+4+S à R+5+S mais aussi R+1+S Séquence 2 : R+2+S à R+3+S et un îlot à vocation de de services et activités en R+7+S Séquence 3 : R+3+S Séquence 4 : R+2+S à R+4+S
La programmation, mixité fonctionnelle et sociale	Au minimum 20 % de logements locatifs sociaux et 25 % de logements en accession à prix maîtrisé
Le phasage et les modalités de mise en œuvre	Projet NPNRU Alsace-Poitou 2025 à 2028 Temporalité sur les autres secteurs : court, moyen et long terme
Incidence environnementale du projet	<ul style="list-style-type: none"> - Suppression de jardins privés - Augmentation du nombre de véhicules estimé à 600 véhicules en moyenne
Mesures ERC particulières	<ul style="list-style-type: none"> - Création de plusieurs cœurs d'îlots verts collectifs avec mise en réseau des espaces verts et de loisirs - Déplacement du PEM avec nouvelles voies sécurisées et prolongation des liaisons douces

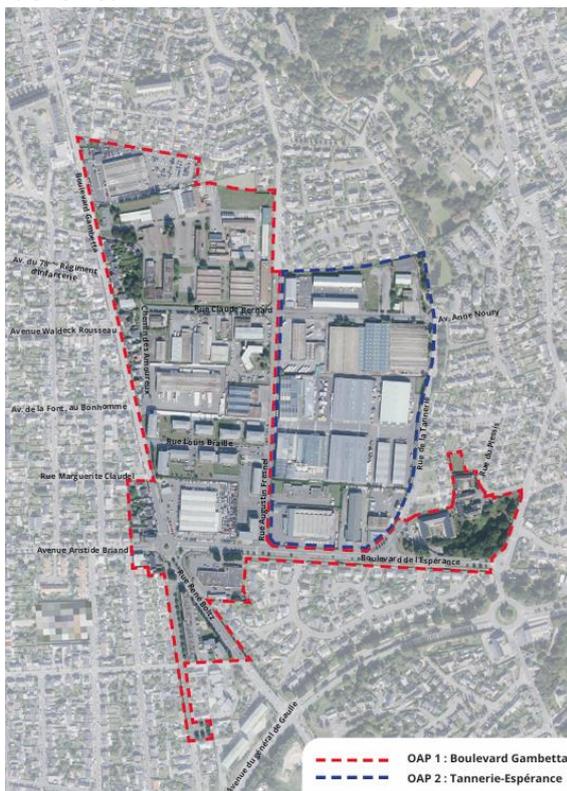
OAP SECTORIELLE N°4 – TRIQUERVILLE-ANTILLES

OAP SECTORIELLE N°4 – TRIQUERVILLE-ANTILLES	
OAP en intensification urbaine. Projet de renouvellement urbain (4 séquences)	
Surface	6,2 ha
Zonage :	UR*, UR4, UR3, UR2
Vocation	Mixité fonctionnelle : logement, commerces de proximité, services, équipements, activité économique
Programme logements	350 logements
<p>Les éléments de contexte et les enjeux identifiés</p> 	<p>Le périmètre de projet est situé en cœur de ville, au sud de l'Hippodrome, véritable poumon vert du centre-ville et à l'Est du quartier de Rocabey.</p> <p>Enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Organiser et accompagner la transformation urbaine en cours du secteur - Gérer les interfaces entre espaces mutables et ceux à préserver - Créer des articulations entre le secteur de projet et la diversité des pièces urbaines qui l'entourent - Intégrer le secteur Triquerville /Hippodrome dans la centralité urbaine et aménager l'espace public pour améliorer le fonctionnement et l'animation sociale de l'axe - Marquer l'entrée de ville à l'Est depuis la rocade, mailler et relier les espaces de nature publics - Conforter les polarités commerciales existantes et permettre leur développement - Préserver les cœurs d'îlots verts - Assurer une bonne intégration avec le tissu pavillonnaire environnant
<p>Le parti général d'aménagement</p> 	<p>Organisation en 4 séquences :</p> <p>Séquence n°1 Carrefour Féval. Marquer l'entrée de ville dans une dimension plus urbaine depuis l'avenue du Général de Gaulle (marquée par le projet de ZAC de Gaulle), créer une couture entre le quartier de la Découverte, le projet de renouvellement urbain le long de l'avenue du Général de Gaulle et le secteur de l'Hippodrome.</p> <p>Séquence n°2.Axe Triquerville. Premier rang de construction le long de la rive sud de la rue de Triquerville : composer des fronts bâtis sur l'axe afin de qualifier la façade sur l'Hippodrome en veillant à l'intégration avec le tissu pavillonnaire.</p> <p>Séquence n°3 Carrefour Triquerville/Antilles. En continuité des projets de renouvellement urbain Start et Cadence en cours de réalisation, composer des fronts bâtis sur la rue Triquerville afin de qualifier la façade sur l'Hippodrome et</p>

	<p>constituer une polarité de quartier en favorisant une mixité des fonctions avec une bonne intégration avec le tissu pavillonnaire.</p> <p>Séquence n°4. Axe Antilles. Favoriser le renouvellement du tissu urbain en composant avec la topographie particulière (rive ouest de la rue surélevée par rapport à la voie) tout en assurant une bonne intégration avec le tissu pavillonnaire.</p>
Les accès et le fonctionnement viaire	<ul style="list-style-type: none"> - L'urbanisation et le renouvellement urbain des tissus bâtis sur le périmètre de l'OAP s'appuient principalement sur les rues De Triquerville et des Antilles - Constitution d'une nouvelle image de l'axe, notamment à travers le traitement et l'aménagement des terrains au contact immédiat de l'espace public.
Mobilités douces	<ul style="list-style-type: none"> - Création d'une liaison douce structurante entre le quartier de l'Étrier et la coulée verte de la Découverte - Création d'un maillage de cheminements doux au sein du périmètre mettant en réseau les espaces verts et de nature en cœur d'îlot (notamment séquence 3) - Réaménagement des rues de Triquerville et des Antilles pour mieux accueillir les mobilités douces et apaiser la circulation automobile
La desserte par les réseaux	Les conditions d'équipement des terrains sont fixées par le règlement du PLU
Les risques	RAS
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	<p>Réglementation des épannelages et hauteurs de bâtiments pour respecter une gradation descendante vers les quartiers pavillonnaires</p> <p>Et ruptures de linéaires pour donner à voir les cœurs d'îlots végétalisés</p> <p>Séquence 1 : R+2+S à R+5+S</p> <p>Séquence 2 : R+1+S à R+3+S</p> <p>Séquence 3 : R+1+S à R+5+S</p> <p>Séquence 4 : R+1+S à R+4+S</p>
La programmation, mixité fonctionnelle et sociale	Au minimum 20 % de logements locatifs sociaux et 25 % de logements en accession à prix maîtrisé
Le phasage et les modalités de mise en œuvre	Temporalité : court à moyen terme
Incidence environnementale du projet	<ul style="list-style-type: none"> - Suppression de jardins privés - Augmentation du nombre de véhicules estimé à 525 véhicules en moyenne
Mesures ERC particulières	<ul style="list-style-type: none"> - Aménagements d'espaces publics qualitatifs et espaces verts collectifs - Création d'un maillage doux structurant

OAP SECTORIELLE N°5 GAMBETTA (2 secteurs)

OAP SECTORIELLE N°5 GAMBETTA (2 secteurs)	
OAP en intensification urbaine. Projet de renouvellement urbain.	
Secteur Boulevard Gambetta Ilots A,B,C,D,E Zonage :	20 ha Vocation principale : activité, habitat,tertiaire 1AUR*
Programme logements	830-880
Secteur Tannerie/Espérance Ilots F, G Zonage :	10,5 ha Vocation principale : activité, tertiaire UAi2
Les éléments de contexte et les enjeux identifiés	<ul style="list-style-type: none"> - Cœur de ville, à proximité des transports collectifs et des lieux de vie - Dernière zone industrielle de la ville-centre, - Présence de monuments naturels et historiques (malouinière de Rivasselou) - Concerné par le PPRSM <p>Enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Désenclaver le secteur pour le reconnecter à la ville - Valoriser ses qualités, révéler son identité - Recréer un dialogue entre des bâtis aux destinations différentes - Travailler la couture urbaine entre l'existant et le site de projet - Sortir d'un urbanisme de « boîtes métalliques » - Préserver et compléter les micro-centralités commerciales en place - Révéler et qualifier le « trait de côte » en s'appuyant sur la morphologie du site, son histoire - Reconnecter la ville et les boulevards au « trait de côte » - Valoriser la trame verte existante - Révéler de nouveaux parcours qualitatifs pour les modes doux - Rendre la ville plus urbaine - Rendre la ville plus qualitative et moins routière
Le parti général d'aménagement	<ul style="list-style-type: none"> - Travail sur les alignements et les vues par la trame verte - Armature végétale - Désenclavement par des cheminements qualitatifs - Renforcement de deux centralités : la micro-centralité commerciale existante et une nouvelle centralité sociale, culturelle et économique avec une connexion avec le bourg de Paramé

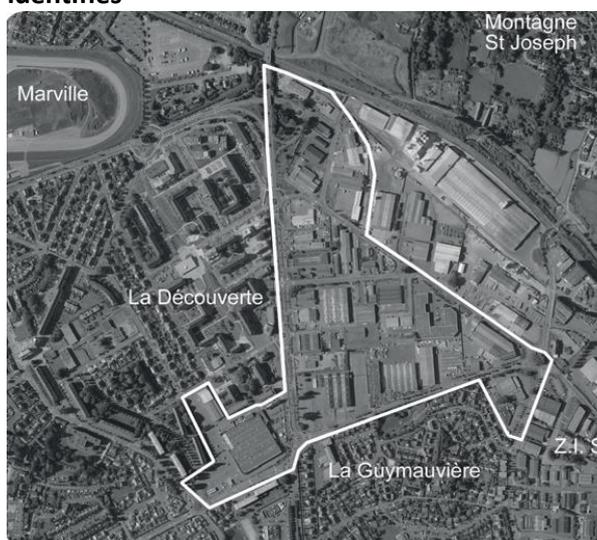


	
Les accès et le fonctionnement viaire	Site desservi par une voie centrale, la rue Augustin Fresnel ; stationnement, espaces publics fonctionnels qui permettent la desserte des poids lourds.
Mobilités douces	Liaison douce structurante et maillage au sein du périmètre
La desserte par les réseaux	Les conditions d'équipement des terrains sont fixés par le règlement du PLU
Les risques	Concerné par le PPRSM
Secteur Gambetta : îlots A,B,C,D,E	
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	5 îlots définis avec des règles d'implantation et de formes architecturales. Espaces verts
La programmation, mixité fonctionnelle et sociale	<p>Programmation mixte de logements, d'équipements, de tertiaire, d'activités et de commerces, possibilité d'activités d'hôtellerie et de restauration en lien avec les emplois à proximité sur l'espace public sud (îlot D).</p> <p>830 à 880 logements, principalement sous la forme d'opérations collectives.</p> <p>Au minimum 25% de Logements Locatifs Sociaux (LLS) et 25% de Bail Réel Solidaire (BRS).</p> <p>Stationnements principalement gérés en RDC/R+1 (éventuellement semi-enterrés) et en parkings silos.</p>
Le phasage et les modalités de mise en œuvre	<p>450 logements au cours des 10 prochaines années.</p> <p>La mutation du Parc du Plessis peut se faire à court terme.</p> <p>Mutation des îlots A, B, C et D sous la forme d'opérations d'ensemble et pour D en lien avec la Ville</p>
Secteur Tannerie-Espérance : îlots F, G	

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	Règles d'implantation et de formes architecturales dans le respect du paysage
Programmation, mixité fonctionnelle et sociale	Secteur exclusivement dédié au développement économique. Stationnements principalement gérés en RDC/R+1 (éventuellement semi-enterrés) et parkings silos pour répondre aux enjeux de submersion marine.
Le phasage et les modalités de mise en œuvre	Ilot F : 100% activités des secteurs secondaire ou tertiaire, échancier à long terme, mutation sous la forme d'une opération d'ensemble. Ilot G : 100% activités des secteurs secondaire ou tertiaire + une rotule au programme spécifique à imaginer
Incidence environnementale du projet sur le secteur Gambetta	<ul style="list-style-type: none"> - Recréation et affirmation du "trait de côte" morphologique et identitaire de l'histoire de la Ville - Le parc du Plessis sera rétrocédé et ouvert au public - Prise en compte et maintien de la Malouinière de Rivasselou - Augmentation du nombre de véhicules : 1320 véhicules en moyenne - Le secteur est concerné par le PPRSM.
Mesures ERC particulières sur le secteur Gambetta	<ul style="list-style-type: none"> - Plusieurs cœurs d'îlots verts, trames verte, bleue et noire prolongées à l'intérieur du site avec l'espace paysager du trait de côte et création ou agrandissement d'espaces verts naturels - Amélioration des mobilités, notamment les modes doux et les transports en commun avec plusieurs voies réaménagées et sécurisées, création de plusieurs liaisons douces et reprofilage de certains axes pour permettre une desserte des transports en commun - Stationnements principalement gérés en RDC/R+1 et parkings silos pour répondre aux enjeux de submersion marine

OAP SECTORIELLE N°6 GENERAL DE GAULLE

OAP SECTORIELLE N°6 GENERAL DE GAULLE	
OAP en intensification urbaine. Projet de renouvellement urbain. Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).	
Surface Zonage :	28,7 ha UR**, 1AUR**, UAi2 et UAi1 (planche 12)
Vocation	Quartier mixte regroupant des activités, des commerces, des équipements, des services et des logements
Programme logements Densité	1100 80 logements /ha sur partie résidentielle (13, 9 ha)
Les éléments de contexte et les enjeux identifiés	<p>Secteur situé sur la partie Ouest de la zone industrielle Sud, aujourd'hui occupé par des activités industrielles, artisanales, logistiques, de service, de quelques commerces, ainsi que par les services techniques de la Ville de Saint-Malo.</p> <p>Plusieurs grands îlots peu perméables avec des constructions cubiques peu qualitatives, très visibles depuis l'espace public. Emprises bâties importantes et espaces extérieurs imperméabilisés dédiés au stockage et au stationnement.</p> <p>Partie Ouest occupée par le centre commercial de La Découverte qui doit faire l'objet d'une rénovation urbaine.</p> <p>Enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Redessiner l'entrée de ville - Proposer une nouvelle offre de grands logements abordables pour les familles. - Effacer la fracture urbaine créée par l'avenue du Général de Gaulle, à terme transformée en boulevard urbain. - Permettre l'intégration des modes doux sur l'avenue du Général de Gaulle, - Redéfinir l'espace public et la façade du nouveau boulevard urbain, animé par les commerces, des équipements et des services en rez-de-chaussée du bâti. En son cœur, le quartier accueillera une diversité de logements à l'architecture contemporaine. - Valoriser et compléter la trame verte et bleue de la Ville. - Accompagner l'implantation d'activités économiques diversifiées sur la Zone Industrielle Sud, dans un souci de compatibilité avec l'habitat créé.
Le parti général d'aménagement	<p>1100 nouveaux logements. 75 000 m² de surface de plancher dédiés aux activités économiques. 11 000 m² de surface de plancher dédiés aux équipements</p> <p>4 composantes bâties :</p> <p>1. Un front bâti animé et habité sur l'avenue du Général de Gaulle.</p>

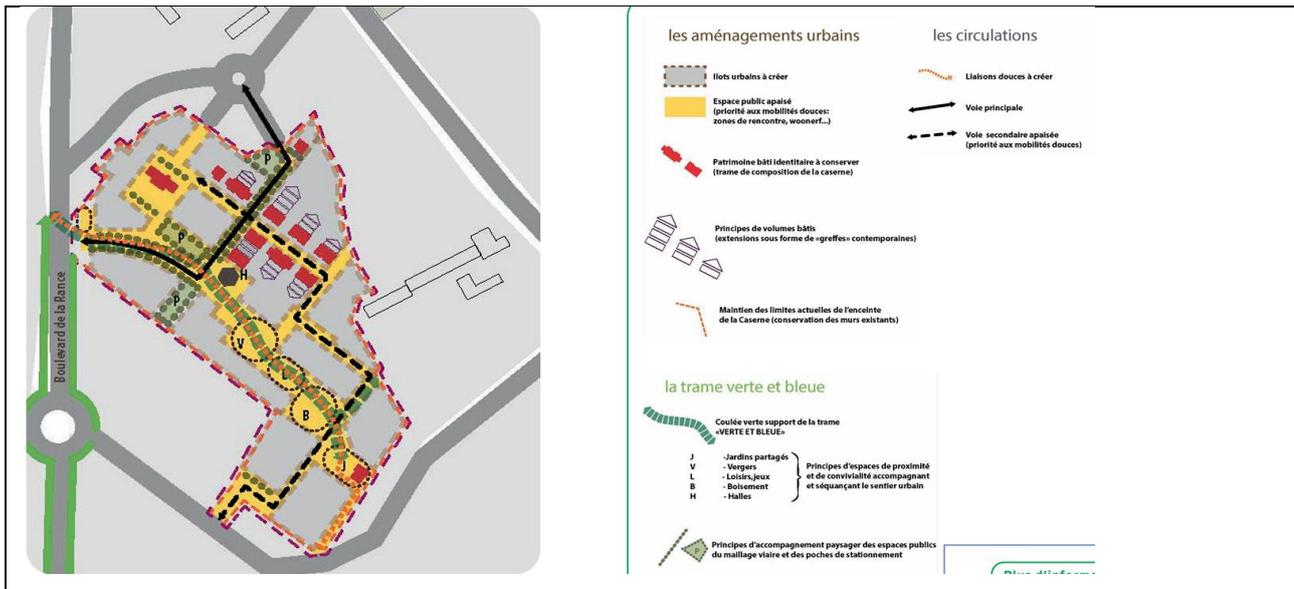


 <p>Eléments de programmation</p> <ul style="list-style-type: none">  Espace constructible à dominante d'habitat  Espace constructible mixte (commerce et habitat)  Espace constructible à dominante d'équipements  Espace constructible à dominante économique  Localisation préférentielle des typologies bâties les plus denses et/ou des constructions les plus hautes  Transparence visuelle ou continuité d'espace extérieur  Faille/Rupture dans le bâti toute hauteur 	<p>2. Une épaisseur habitée sur les arrières. 3. Un îlot consacré à un équipement public. 4. Des espaces dédiés aux activités économiques tertiaires et artisanales</p>
<p>Les accès et le fonctionnement viaire</p>	<p>Requalification des voiries existantes. Créations de voiries internes et hiérarchisées.</p>
<p>Mobilités douces</p>	<p>Maillages doux et transports en commun accessibles.</p>
<p>La desserte par les réseaux</p>	<p>Au sein du périmètre, réseaux réalisés par l'aménageur ; en dehors conditions d'équipements fixées par le règlement du PLU.</p>
<p>Les risques</p>	<p>RAS</p>
<p>La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère</p>	<p>Renaturation du secteur par une végétalisation accrue des espaces privés et publics afin de permettre l'amélioration du cadre de vie, le développement de la biodiversité, la diminution de l'effet d'îlots de chaleur urbains. Coulées vertes : centrale Nord-Sud, Est-Ouest Porosités vertes entre les îlots Paysagement aux abords des voies et au niveau des intersections.</p>
<p>La programmation, mixité fonctionnelle et sociale</p>	<p>55% de logements en accession libre. 30% de logements BRS. 15% de logements locatifs sociaux</p>
<p>Le phasage et les modalités de mise en œuvre</p>	<p>- Périmètre de la ZAC : Logement + mixte : court / moyen terme ; Equipements / Eco : moyen / long terme ; - A l'Est de la ZAC : moyen / long terme ; - A l'Ouest de l'avenue de Gaulle : court / moyen terme</p>
<p>Incidence environnementale</p>	<p>- Evolution du cadre de vie avec suppression des activités industrielle - Création de nouvelles voiries</p>
<p>Mesures ERC particulières</p>	<p>- Augmentation de la TVB : renaturation avec végétalisation et création de noues plantation de haies et alignement d'arbres - Création de plusieurs liaisons douces</p>

OAP SECTORIELLE N°7 ECOQUARTIER LORETTE

OAP SECTORIELLE N°7 ECOQUARTIER LORETTE	
OAP en intensification urbaine. Projet de renouvellement urbain. Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).	
Surface Zonage :	6,8 ha UR* (planche 11)
Vocation	Mixité fonctionnelle : logements et équipement (crèche) + commerces de proximité, activités innovantes, activités associatives
Programme logements Densité	430 63 logements /ha
Les éléments de contexte et les enjeux identifiés	<p>Ancienne caserne de gendarmerie dans un tissu majoritairement pavillonnaire.</p> <p>Enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Proposer une offre de logement adaptée aux besoins sous forme de logements collectifs, intermédiaires et individuels groupés - Aménager l'espace public en faveur de la convivialité et des usages partagés - Structurer une trame viaire permettant de désenclaver le site tout en privilégiant la mobilité douce - Organiser une transition douce avec les tissus urbains voisins. - Favoriser la transition énergétique - Renforcer la biodiversité au cœur du site et reconnecter le quartier à la trame verte et bleue locale - Concevoir un nouveau quartier en cohérence avec l'histoire du site et comportant une approche architecturale et paysagère confirmée - Favoriser l'émergence d'activités économiques locales et innovantes
<p>Le parti général d'aménagement</p> <p>Trois types de bâtiments : individuel groupés, logements intermédiaires et collectifs. Espaces collectifs.</p>	





Les accès et le fonctionnement viaire	Création d'un axe structurant, création d'un accès, reconversion des axes de desserte interne en voies « rues jardins »
Mobilités douces	« Rues jardin », « parc linéaire », report vers le réseau de transport facilité.
La desserte par les réseaux	Les conditions d'équipement des terrains sont fixés par le règlement du PLU
Les risques	RAS
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	Règlementation des épannelages et hauteurs de bâtiments pour respecter une gradation progressive des hauteurs de construction (maisons groupées <R+1+C aux pourtours ; constructions plus hautes en cœur de site jusqu'à R+4) Réalisation d'un « parc linéaire » d'est en ouest, jardins collectifs, verger et parc boisé. Prise en compte de l'histoire du site et de ses qualités paysagères avec la conservation d'éléments de patrimoine identitaires.
La programmation, mixité fonctionnelle et sociale	45 % de logements abordables
Le phasage et les modalités de mise en œuvre	Travaux en cours.
Incidence environnementale	- Suppression de jardins existants - Augmentation du nombre de véhicules
Mesures ERC particulières	- Création d'un parc linéaire avec intégration de la biodiversité éclairage modulé et gestion de l'eau pluviale - Conservation de 12 bâtiments identitaires - Aménagement d'une trame viaire complétée par un sentier urbain et une ligne de bus haut débit

OAP SECTORIELLE N°8 ROTHENEUF

OAP SECTORIELLE N°8 ROTHENEUF	
OAP en extension urbaine.	
Surface Zonage : Planche 1	30 ha en 4 secteurs dont 2 coupures paysagères (S2 et S4) 1AUR1+, N, A
Vocation	Majoritairement habitat avec mixité fonctionnelle possible sur le secteur S1 (commerces, services en RDC)
Programme logements Densité	180 29 logements /ha
Les éléments de contexte et les enjeux identifiés	<p>Continuité d'urbanisation le long de la frange Sud de Rotheneuf.</p> <p>Quatre séquences urbaines et paysagères :</p> <p>S1 : les Trois Cheminées S2 : les Bas Chemins S3 : le Pont S4 : le secteur du Davier</p> <p>Enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Révéler la valeur écologique du site et connecter les espaces naturels à une échelle plus large - Mettre en perspective les espaces naturels depuis la rue du Commandant l'Herminier par un aménagement qualitatif des nouvelles voies Nord-Sud - Assurer la transition ville/campagne par une interface bâtie maîtrisée et nuancée - Connecter le site aux quartiers alentours en maintenant une continuité au tissu urbain existant - Conserver le muret comme un des vecteurs identitaires du quartier
<p>Le parti général d'aménagement</p> <p>« Articuler en douceur l'urbanisation depuis la façade construite vers les espaces naturels et agricoles »</p> <p>Parc linéaire naturel au sud du secteur avec aménagement d'espaces paysagers récréatifs, mise en valeur des zones humides et maillage piétonnier.</p> <p>Deux séquences paysagères (S2 Les Bas Chemins et S4 La coupure verte de Davier) et deux séquences urbaines (S1 Les Trois Cheminées et S3 Le Pont).</p>	
Les accès et le fonctionnement viaire	Rue du Commandant l'Herminier, rue du Bignon et rue David Macdonald Stewart.
Mobilités douces	Maillage piétonnier
La desserte par les réseaux	Les conditions d'équipement des terrains sont fixés par le règlement du PLU
Les risques	RAS
Incidence environnementale	- Suppression de prairies et cultures

	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation du nombre de véhicules estimé à 360 véhicules en moyenne
Mesures ERC particulières	<ul style="list-style-type: none"> - Création de 2 coulées vertes et d'une lisière paysagère - Création de voies piétonnes et piste cyclable
OAP n 8 Secteur S1 LES TROIS CHEMINÉES : 4 ha 100 logements	
Le parti général d'aménagement	
<ul style="list-style-type: none"> - Continuité du quartier des Deux Cheminées (34 logements /ha) : hauteurs < R+1+C et une densité de moins de 29 logements par hectare. 	
	
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	<ul style="list-style-type: none"> - Maintien de la zone naturelle avec espaces récréatifs. Lisière paysagère (fonds de jardin) à aménager en interface avec la zone constructible. - Entrée de bourg et façade urbaine qualifiée : implantation des collectifs répondant aux vis-à-vis de l'autre rive. - Polarité affirmée : en face de la maison de quartier, possibilité de cellules commerciales ou dédiées à des activités de services - Continuité avec le tissu existant : prolongation du mail des Deux Cheminées (coulée verte).
La programmation, mixité fonctionnelle et sociale	70 % de logements libres et 30 % de BRS
Le phasage et les modalités de mise en œuvre	Court et moyen terme.
OAP n 8 Secteur S2 LES BAS CHEMINS : partie centrale du site, zones humides et haies bocagères. Pas de construction.	

OAP n 8 Secteur S3 LE PONT : 4,7 ha 80 logements

Le parti général d'aménagement

- Espace naturel : en partie Sud, maintien de la zone naturelle avec des espaces récréatifs et de détente du type pelouses récréatives, prairies et jardins familiaux. Lisière paysagère (fonds de jardin) à aménager en interface avec la zone constructible.
- Espace constructible : 80 logements. Intensité bâtie existante affirmée à l'angle de la rue du Bignon et du Commandant l'Herminier, diversité de logements, façade urbaine maîtrisée, cohérence avec le tissu existant. Constructions <R+1



La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Maintien de l'espace naturel.
Espace constructible organisé pour une transition ville-campagne.

La programmation, mixité fonctionnelle et sociale

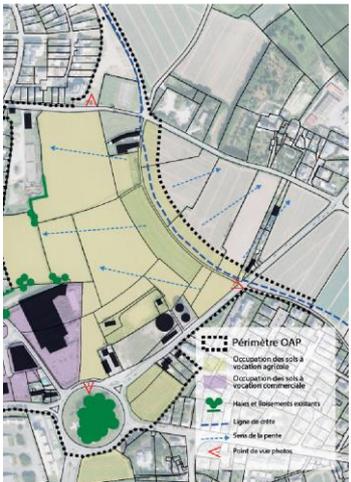
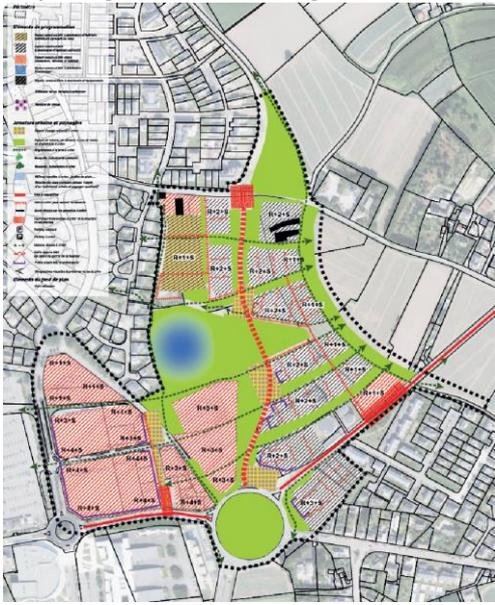
70 % de logements libres et 30 % de BRS

Le phasage et les modalités de mise en œuvre

Court et moyen terme

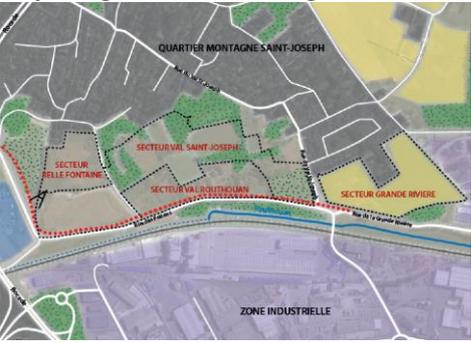
OAP n 8 Secteur S4 COUPURE VERTE DU DAVIER à préserver et valoriser. Pas de construction.

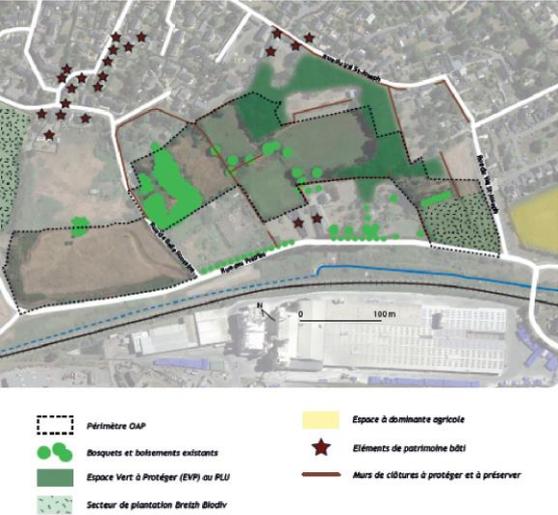
OAP SECTORIELLE N°9 LA HOUSSAYE

OAP SECTORIELLE N°9 La Houssaye (1 secteur)	
OAP en extension. Projet stratégique d'entrée de ville.	
Secteur nord-ouest	19,6 ha
Zonage :	Vocation principale : habitat 1AUR3
Programme logements	340
<p>Les éléments de contexte et les enjeux identifiés</p> 	<ul style="list-style-type: none"> - Consolider la limite de la ville - Étoffer l'offre de logement de la Ville en cohérence avec le contexte rural et urbain. <p>Enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Concevoir une nouvelle polarité d'entrée de ville, - Traiter finement la relation entre espace agricole et paysager, et espace urbain, - Privilégier les modes doux et les continuités des trames vertes et bleues vers les quartiers environnants, - Promouvoir la mixité programmatique et la mixité sociale, - Promouvoir la vie de quartier et les commerces de quartier, en lien avec le secteur Campus, - Inscrire l'évolution du quartier dans la réflexion à l'échelle de la ville et de l'agglomération en matière de déplacement urbain.
<p>Le parti général d'aménagement</p> 	<ul style="list-style-type: none"> - Sur la partie Est du site, peu construite actuellement, développer un nouveau quartier, en limite de l'aire urbaine, - Retrouver de l'aménité dans les espaces publics pour les piétons et les vélos, - Renforcer l'attractivité de ce secteur en créant une vie de quartier avec des logements et des commerces de proximité.
Les accès et le fonctionnement viaire	<ul style="list-style-type: none"> - Déploiement d'une façade commerciale vers le boulevard des Déportés et vers le Jardiland pour renforcer le rapport avec le campus et le futur quartier d'habitation du secteur Est.

	<ul style="list-style-type: none"> - Création d'une voie de quartier Nord-Sud pour desservir le futur quartier et joindre la Haize et Rothéneuf avec des traversées piétonnes et placettes piétonnes et des allées et venelles
Mobilités douces	Liaison douce structurante et maillage au sein du périmètre
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	Pour la continuité de la trame bleue et verte, la surface en cœur de site permettra la préservation et la gestion durable de zones humides et le développement d'activités de plein air, un maillage de vergers, bocages, petit maraichage et agriculture habitante en cœur de quartier.
La programmation, mixité fonctionnelle et sociale	<ul style="list-style-type: none"> - Sur la partie Est du secteur, il est prévu une programmation à dominante habitat avec une mixité de typologies d'habitats et la production de grands logements et la création d'environ 340 logements (55% en libre, 15% en LLS, 30% en OFS / BRS) - L'ancienne usine des eaux est identifiée pour un équipement de quartier. - Le secteur commercial de la Croix Désilles, fonciers privés, pourra évoluer vers des programmes de mixité verticale associant commerces en rez-de-chaussée et habitats superposés.
La desserte par les réseaux	EPO prévoir le maillage, EU prévoir du gravitaire et EPI privilégier la gestion à la parcelle
Le phasage et les modalités de mise en œuvre	Périmètre de la ZAC : court à moyen terme ; Zone à vocation commerciale : moyen à long terme.
Incidence environnementale	Règles d'implantation et de formes architecturales dans le respect du paysage
Mesures ERC particulières	<ul style="list-style-type: none"> - Secteur exclusivement dédié au développement économique. - Stationnements principalement gérés en RDC/R+1 (éventuellement semi-enterrés) et parkings silos pour répondre aux enjeux de submersion marine.

OAP SECTORIELLE N° 10 MONTAGNE SAINT JOSEPH

OAP SECTORIELLE N° 10 Montagne St Joseph (4 secteurs)	
OAP mixte. Projet de renouvellement urbain.	
Secteur Belle fontaine - Montagne Saint- Joseph Zonage : 1AUR2	1,5 ha Vocation principale : habitat
Programme logements	30-40
Secteur Val St Joseph Zonage : N	6,2 ha Zone naturelle
Secteur Val du Routhouan Zonage : 1AUAi	2,3 ha Vocation principale : activité
Secteur Grande Rivière Zonage : 1AUAi	3 ha Vocation principale : activité, Habitat
Programme logements	15
Les éléments de contexte et les enjeux identifiés	<u>Secteur rejoint par les infrastructures (rocade, voie ferrée, lignes HT) et par l'urbanisation de la ZI sud, et s'est retrouvé enclavé.</u> - au Sud et à l'Ouest une zone industrielle -au Nord et à l'Est un quartier d'habitation, des terrains occupés surtout par des friches, des jardins et constructions dont certaines en ruines et enclavés. <u>Enjeux : aménager ce secteur enclavé</u>
Le parti général d'aménagement 	OAP mixte, à la fois accueillant de l'habitat et des activités économiques, dans le cadre particulier du secteur : dénivelé, vues sur le grand paysage, différents tissus urbains existants (habitat, zone d'activité) et éléments de nature présents sur le site.
Secteur Belle fontaine - Montagne Saint- Joseph	
Enjeux identifiés	Correspond à l'ancien trait de côte - Assurer une bonne intégration avec le tissu pavillonnaire environnant - Préserver les vues vers et depuis la ville depuis le point haut - Créer une offre de logements des familles et des actifs à proximité des secteurs centraux et des pôles d'emploi
Le parti général d'aménagement	Urbanisation des terrains en continuité du quartier d'habitation présent au Nord tout en créant un parc paysager sur les bords du plateau comportant les vues sur et depuis la ville et une lisière paysagère avec la zone industrielle présente au sud.

<p>Les accès et le fonctionnement viaire</p>	<p>Le secteur est desservi par la rue des Prairies (orientation Sud-Est/Nord-Ouest) qui relie la zone industrielle à la rocade.</p>
<p>La qualité de l’insertion architecturale, urbaine et paysagère</p> 	<ul style="list-style-type: none"> - Mixité des formes urbaines et architecturales. - Projet ’aménagement basé sur la forme et le soin apportés aux espaces collectifs.
<p>La programmation, mixité fonctionnelle et sociale</p>	<p>Au minimum 50% de logements en accession abordable en bail réel solidaire (BRS). Le projet d’aménagement d’un éco-hameau sur le secteur de Belle Fontaine - Montagne Saint- Joseph devrait permettre la construction de 30 à 40 logements, sous la forme d’un hameau, en continuité du tissu existant.</p>
<p>Le phasage et les modalités de mise en œuvre</p>	<p>Temporalité : court à moyen terme.</p>
<p>Secteur Val St Joseph</p>	
<p>Enjeux identifiés</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Conserver l’identité rurale et paysagère de ces anciens parcs de Malouinières. - Protéger et mettre en valeur les éléments boisés et paysagers - Réhabiliter les abords du Routhouan pour en faire le support d’un corridor écologique
<p>Le parti général d’aménagement</p> 	<p>Classement en zone naturelle</p>
<p>Les accès et le fonctionnement viaire</p>	<p>Création d’une liaison douce pour relier le secteur de Belle fontaine à la rue des Prairies.</p>

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	Préservation du patrimoine bâti et végétal, valoriser le cours d'eau en zone de renaturation
Le phasage et les modalités de mise en œuvre	Temporalité : court à moyen terme.
Secteur Val du Routhouan	
Enjeux identifiés	<ul style="list-style-type: none"> - Réaliser une zone d'activité qui s'insère dans le paysage du secteur - Préserver les différents éléments à préserver (bâti, murs, espaces verts)
Le parti général d'aménagement 	<ul style="list-style-type: none"> - Accueillir des activités principalement à vocation artisanale, en continuité de la zone industrielle - Réalisation de constructions à vocation d'activités
Les accès et le fonctionnement viaire	<ul style="list-style-type: none"> - Maillage par des voies de desserte depuis la rue des Prairies et cheminements doux. - Accès à l'opération à matérialiser par des aménagements et des poches de stationnement
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	Eléments à préserver (bâti, murs, espaces verts) Espace public collectif à créer, apaisé et sécurisé.
La programmation, mixité fonctionnelle et sociale	Activités artisanales et activités de services.
Le phasage et les modalités de mise en œuvre	Temporalité : court à moyen terme.
Secteur de la Grande Rivière,	
Enjeux identifiés	Ce secteur a vocation à accueillir des activités économiques. Une partie est aussi prévue pour l'accueil d'habitat, le long du quartier existant ;
Le parti général d'aménagement 	<ul style="list-style-type: none"> - Réaliser une zone d'activité qui s'insère dans le paysage du secteur - Permettre la réalisation d'une quinzaine de logements sur la partie haute du secteur - Créer une lisière paysagère entre la zone d'activité et le tissu pavillonnaire environnant
Les accès et le fonctionnement viaire	Sur la partie basse maillage par des voies de dessertes avec une unique entrée par la rue de la Grande Rivière.

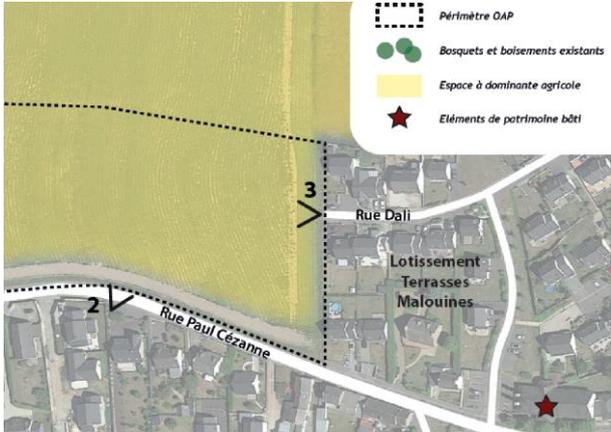
	Sur la partie haute accès à réhabiliter et une voie de desserte à créer le long de la lisière paysagère avec liaisons douces entre les 2 parties
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	<ul style="list-style-type: none"> - Sur la partie basse intégration des opérations par rapport au tissu pavillonnaire présent au nord. Le long de la rue du Val Saint-Joseph, l'implantation des constructions devra être parallèle aux courbes de niveaux. Les constructions doivent s'implanter le long des accès. - Sur la partie haute du secteur, une mixité des formes urbaines et architecturales est visée
La programmation, mixité fonctionnelle et sociale	Partie basse exclusivement économique. Partie haute avec logements familiaux et au minimum 50% de logement en accession abordable en bail réel solidaire (BRS).
La desserte par les réseaux	Les conditions d'équipement des terrains sont fixés par le règlement du PLU pour les Epl création d'un système de noues de faible profondeur et/ou de jardins de pluie
Le phasage et les modalités de mise en œuvre	Temporalité : court à moyen terme.
Incidence environnementale du projet	<ul style="list-style-type: none"> - Suppression de 2 friches et de 3 ha cultivés - Augmentation du nombre de véhicules : 90+80 véhicules en moyenne
Mesures ERC particulières	<ul style="list-style-type: none"> - Maintien des haies et alignements d'arbre - Création d'un parc paysager, d'espaces verts et de franges paysagères Classements en EBC création d'espaces verts de parkings végétalisés - plusieurs voies réaménagées et sécurisées, création de plusieurs liaisons douces

OAP SECTORIELLE N°11 CAMPUS II

OAP SECTORIELLE N°11 Campus II	
OAP mixte. Projet d'extension urbaine.	
Secteur entrée Nord de St Malo Zonage : 1AUR*et 2AU	52 ha Vocation principale : Enseignement, Equipement, tertiaire, Habitat
Programme logements	500
<p>Contexte</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constitue l'entrée principale de Saint-Malo depuis Cancale, Saint-Coulomb et Saint-Méloir-des-Ondes. - Doit satisfaire les besoins des 2000 étudiants malouins. La 2x2 voies, nommée avenue du Maréchal Juin, partage le site de l'OAP en deux parties. A l'ouest des établissements d'études supérieures, des lycées, des résidences étudiantes et des terrains de sport. L'Est du site est majoritairement composé de parcelles agricoles et d'habitat. 	<p>Enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Renforcer le pôle universitaire et scolaire de la ville. - Garantir le développement et la diversification des équipements d'enseignement supérieur sur un secteur qui devient à l'étroit. - Apaiser la ville, tendre vers plus de proximité au cœur d'une ville multiple au sein du quartier : habiter, travailler, se former, se déplacer... - Affirmer sans équivoque la fin de la ville. - Maîtriser la transition paysagère entre l'urbain et le rural. - Prendre en compte la biodiversité du site à proximité du cours d'eau. - Réinventer la frange agricole en maintenant sa caractéristique nourricière. - Donner un nouvel usage à la ferme Tourlourette pour qu'elle devienne un lieu de convivialité pour les quartiers de Campus et de la Fontaine aux Pèlerins. - Adapter l'épannelage du projet aux quartiers pavillonnaires existants. - Intégrer l'histoire du site dans le projet (présence de blockhaus). - Ne pas dénaturer la silhouette urbaine de la ville, en encourageant des teintes neutres cohérentes avec le bâti en pierre du secteur.
<p>Le parti général d'aménagement</p> 	<ul style="list-style-type: none"> - Programmation mixte : logements, équipements, tertiaires, activités et enseignement. - Intégrer une interface mixte pour une transition avec les quartiers plus résidentiels à l'est, - Programmation en lien avec les besoins universitaires et scolaires. - En continuité des franges de Campus, une zone d'extension urbaine pour relier le quartier de la Fontaine aux Pèlerins au lieu-dit Le Pont Robert, avec un objectif de densité - Ceinturer par une frange végétale marquant la fin de l'urbanisation
Les accès et le fonctionnement viaire	2x2 voies qui fracture le site, remaniée en voie express cycles et transports collectifs en site propre, desservis sur l'est par un parking relais, en intégrant les anciens bâtiments de ferme avec un

	cheminement piétons et pour rejoindre la rue des Chênes par le chemin des Oliviers.
Mobilités douces	Liaison douce structurante et maillage au sein du périmètre
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	Dans les espaces extérieurs permettre le développement de la biodiversité et valoriser les paysages, avec une qualité des cœurs d'îlots et des clôtures. Stationnements mutualisés. Qualité des lisières à préciser
La programmation, mixité fonctionnelle et sociale	- Opération en extension urbaine Est : construction de logements, sous la forme d'opérations individuelles denses et collectives avec des typologies variées pour répondre aux besoins des étudiants, jeunes actifs et des familles et intégrer au minimum 25% de Logements Locatifs Sociaux (LLS) et 30% de Bail Réel Solidaire (BRS), 35 % de T3 et 25% de T4/T5 répartis sur l'ensemble de la zone et une densité minimale de : 35 logements par hectare. - Dans le périmètre « Campus », programmes liés à l'enseignement et/ou la formation avec résidences étudiantes/jeunes actifs, équipements sportifs et services en lien avec l'enseignement. - Les bâtiments de l'ancienne ferme serviront de tiers-lieu, une ferme pédagogique pourrait s'y installer.
Le phasage et les modalités de mise en œuvre	Temporalité : court à moyen terme sauf pour le secteur en extension à l'Est avec un échéancier à moyen/long terme.
Incidence environnementale du projet sur le secteur Campus II	- Suppression de terres agricoles - Augmentation du nombre de véhicules
Mesures ERC particulières	- Développement de la TVB avec plusieurs Cœurs d'îlots végétalisés et lisières végétalisées avec liaisons douces - Implantation d'un PEM avec desserte en bus

OAP SECTORIELLE N°12 CHATEAU MALO

OAP SECTORIELLE N°12 Château-Malo (1 secteur)	
OAP en extension urbaine. Projet de renouvellement urbain.	
Secteur Nord-est Zonage : 1AUR2	1,67 ha Vocation principale : habitat
Programme logements	90
Les éléments de contexte et enjeux 	<p>Habitat pavillonnaire qui s’est aggloméré au fil du temps autour d’anciens hameaux ruraux.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Occupé par des terrains agricoles avec point de vue sur le grand paysage - Logements familiaux et centralité commerciale de Château-Malo avec la construction de nouveaux logements avec des commerces en rez-de-chaussée. <p>Enjeux</p> <ul style="list-style-type: none"> - Finaliser l’urbanisation de la frange Nord du village de Château-Malo - S’insérer dans le grand paysage du plateau agricole au Nord - Créer une véritable entrée de village - Créer une offre de logements familiaux intégrés au tissu environnant en vue d’accueillir des primo-accédants
Le parti général d’aménagement 	<ul style="list-style-type: none"> - Créer un lien avec le lotissement à l’Est du site - Proposer une entrée de village structurée à l’Ouest : séquences urbaines Nord-Sud, entrecoupées de séquences végétales et d’espaces publics ouverts sur le grand paysage.
Les accès et le fonctionnement viaire	<p>Secteur desservi par une voie de desserte avec des poches de stationnement, des liaisons douces et un réaménagement du carrefour : reliant la rue Paul Cézanne et marquant l’entrée du village</p>
La qualité de l’insertion architecturale, urbaine et paysagère	<ul style="list-style-type: none"> - Mixité des formes urbaines et architecturales avec une qualité des espaces publics. - Composition des volumes bâtis pour l’intégration des opérations par rapport au tissu pavillonnaire et aux vues vers le grand paysage.

La programmation, mixité fonctionnelle et sociale	Construction d'environ 90 logements sur le site avec un minimum de 40 logements à l'hectare et au minimum 75% de logement en accession abordable en bail réel solidaire (BRS).
Le phasage et les modalités de mise en œuvre	Temporalité : court à moyen terme.
Incidence environnementale du projet	<ul style="list-style-type: none"> - Création de 90 logements sur des zones agricoles - Un bâti à protéger - Augmentation du nombre de véhicules : 90 véhicules en moyenne
Mesures ERC particulières	<ul style="list-style-type: none"> - Création d'une entrée de village - Développement de la TVB avec plusieurs espaces verts et liaisons douces - Prise en compte des vues - Plusieurs voies de desserte aménagées, création de 3 liaisons douces et poches de stationnement paysagées

OAP SECTORIELLE N°13 LE PORT

OAP SECTORIELLE N°13 LE PORT	
OAP en intensification urbaine.	
Surface Zonage : Planches 4 et 8	110 ha (hors bassins) UC, UApt, UApn, UApm, UR*, UC
Vocation	Industrie, tertiaire, pêche, habitat

Contexte :

- Interface entre la ville et les remparts d’Intramuros
- Diversité des activités,
- Divisé en 8 sous -secteurs :

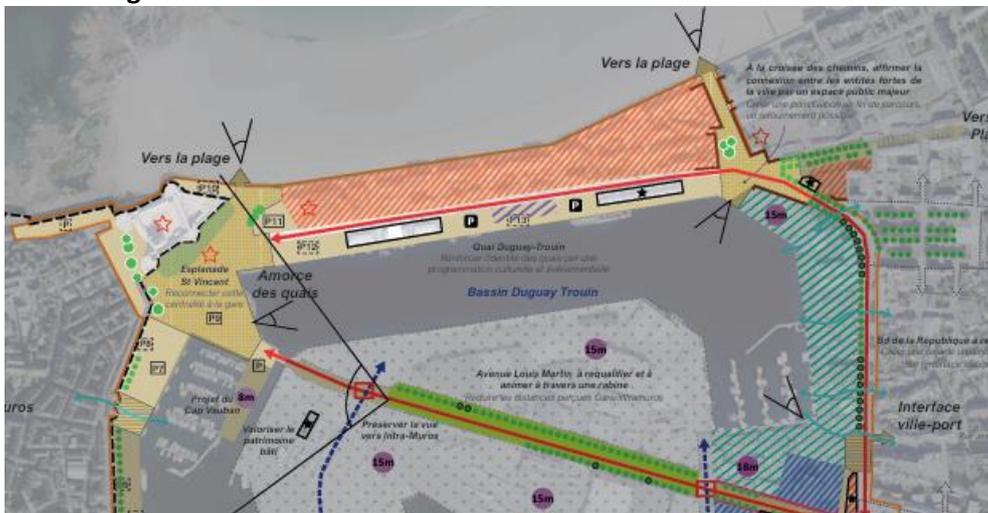


Enjeux :	
<ul style="list-style-type: none"> - Garantir la pérennité des activités économiques et industrielles du port dans la ville. - Assurer une bonne cohabitation du port et des autres fonctions de la ville : commerces, services, habitat, tourisme, mobilité, événements - Mettre en scène Intra-Muros depuis les différentes échelles du territoire : internationale, nationale et locale. - 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. 	
Le parti général d'aménagement	
<ul style="list-style-type: none"> - Pérenniser les activités économiques portuaires suppose l'adaptation aux techniques contemporaines de manutention avec des navires toujours plus grands et une mutation des infrastructures. Pour anticiper l'évolution, les emprises réservées à l'activité industrielle et à la pêche devront être protégées et pérennisées. - Affirmer la place du port dans la ville tout en assurant une cohabitation des usages suppose une connexion de la ville au port par une porosité des franges portuaires, des liaisons piétonnes et cyclables qualitatives, la création de vues et de cheminements piétons dans l'enceinte portuaire, la réhabilitation et la valorisation des quais. 	
Les accès et le fonctionnement viaire	Accès existants. Fort impact de l'activité portuaire sur la circulation.
Mobilités douces	Objectif de développer un maillage de circulation douce sur l'ensemble du port de Saint-Malo, en interface avec la ville ; de permettre quand c'est possible l'accès aux bords à quai.
La desserte par les réseaux	Les conditions d'équipement des terrains sont fixées par le règlement du PLU
Les risques et servitudes	Soumis au Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine (PPRSM) en vigueur. Servitudes liées à la présence de monuments naturels et historiques. Règlement particulier de police du Port de Saint Malo qui peut notamment contraindre l'accès des bords à quai.
Le phasage et les modalités de mise en œuvre	Court et moyen terme.
Incidence environnementale	<ul style="list-style-type: none"> - -Maintien des activités économiques et industrielles du port au sein de la Ville - OAP qui superpose en partie la ZNIEFF de type 2 " estuaire de La Rance" : secteurs 7 et 8a - Périmètre qui comprend des servitudes liées à la présence de monuments naturels et historiques - Périmètre soumis au Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine (PPRSM) en vigueur réglementant les aménagements du secteur - Périmètre qui dépend du règlement particulier de police du Port de Saint- Malo
Mesures ERC particulières	<ul style="list-style-type: none"> - Mise en évidence et valorisation des paysages et des points d'intérêt depuis les principaux espaces publics

	<ul style="list-style-type: none"> - Réaménagement et revalorisation de nombreux espaces publics. Suppression de parkings, pour permettre d'aménager des espaces publics de qualité et désimperméabilisés - Végétalisation des espaces publics, végétation et arbres existants préservés au maximum - Réaménagement et requalification des voies pour permettre la circulation des modes doux et des TC - Réaménagement des espaces publics pour améliorer la circulation de toutes les mobilités notamment les piétons et vélos
--	--

OAP n° 13 Secteur N°1 EVENEMENTIEL TOURISME

Le parti général d'aménagement



<p>Eléments du contexte existants et à valoriser</p> <ul style="list-style-type: none"> ●●●●● Alignements d'arbres ●●●● Haies, lisières ou épaisseurs arborées ●●● Bosquets, boisements ■ Espace de nature, de détente et/ou de loisirs et d'aménités ★ Bâti d'intérêt architectural - - - Mur existant à conserver ☆ Equipement public <p>Eléments de programmation</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Espace constructible mixte (commerces, services, habitat) ■ Espace constructible mixte (hors habitat) 	<p>Armature urbaine et paysagère</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Espace à apaiser et requalifier ■ Espace public majeur ■ Cale ┌ Front urbain bâti à ordonner ~ Transparence visuelle ou continuité d'espace extérieur ∧ Perspectives visuelles à préserver et/ou à créer <p>Accès et fonctionnement viaire</p> <ul style="list-style-type: none"> — Voie existante à restructurer P Parking existant P Parking existant progressivement supprimé P Parking à créer
--	--

Espaces à valoriser à l'échelle du piéton. Trame de modes doux.
 Large espaces publics qualitatifs : (esplanade Saint Vincent étendue).
 Restructuration du stationnement.
 Quai Duguay Trouin réaménagé en boulevard urbain.
 Accès des transports en commun facilité.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

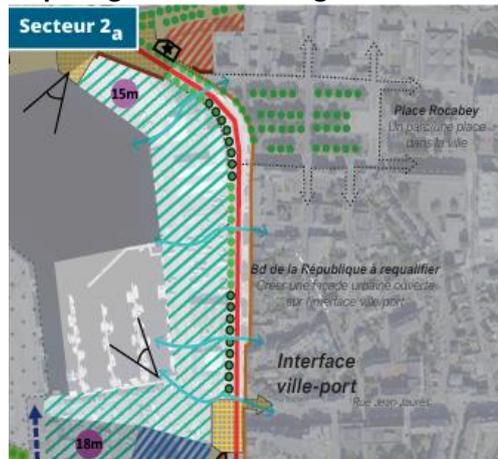
Objectif : améliorer la qualité paysagère du secteur, préserver et valoriser le patrimoine existant.

La programmation, mixité fonctionnelle et sociale

Rénovation des bâtiments existants.
 Front urbain bâti avec RDC actifs sur le quai Duguay Trouin.

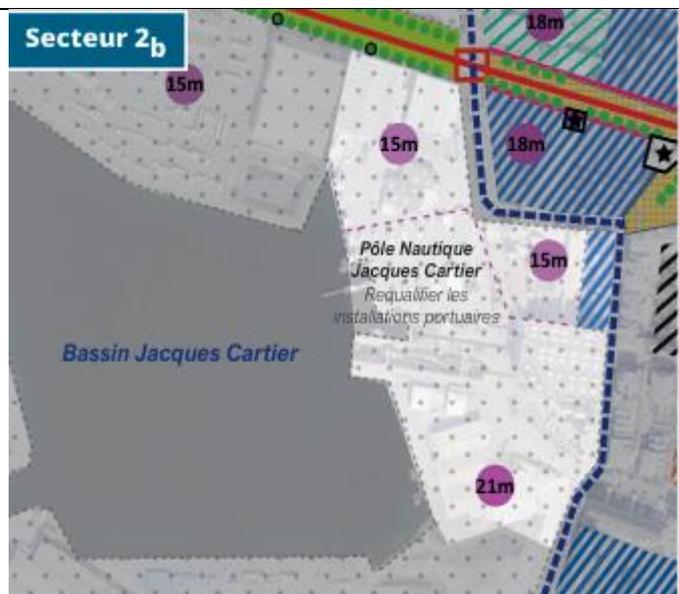
OAP n 13 Secteur N°2 NAUTISME ET NAVAL

Le parti général d'aménagement



Secteur 2A (pôle technique Duguay Trouin))

Permettre une transparence visuelle vers les bateaux et les bassins depuis la ville. Requalification du boulevard de la République. Implantation des entrepôts à la perpendiculaire.



Secteur 2b (chantiers navals du port, SOCARENAM, SNSM)

Hangars qui pourront être amenés à se densifier

Éléments de programmation

-  Espace constructible à vocation d'activités nautiques professionnelles
-  Espace constructible à vocation d'activités portuaires
-  Espace constructible à vocation d'activités économiques
-    Hauteur maximum

La programmation, mixité fonctionnelle et sociale

2a : activités nautiques professionnelles
2b : réparation navale

Les accès et le fonctionnement viaire

2a : requalification du Bd de la république

OAP n 13 Secteur N°3 PORT DE COMMERCE

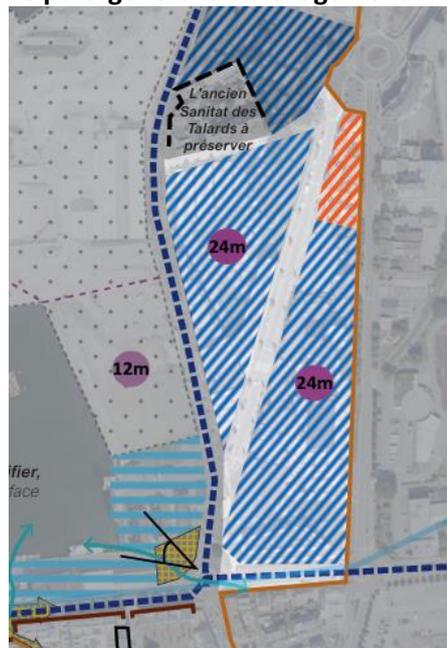
Le parti général d'aménagement

Affirmer la pérennisation des activités et apporter les garanties aux entreprises.
Maintenir les espaces dédiés et les préserver de l'emprise urbaine.
Amélioration esthétique des installations et préservation des points de vue.
Requalification et animation de l'avenue Louis Martin.

<p>La programmation, mixité fonctionnelle et sociale</p>	<p>Port de commerce.</p>
<p>La qualité de l’insertion architecturale, urbaine et paysagère</p>	<p>Intégration plus artistique des hangars (fresques/illuminations) Limitation des hauteurs pour préserver les vues sur la ville.</p>
<p>Les accès et le fonctionnement viaire</p>	<p>Requalification de l’avenue Louis Martin.</p>
<p>OAP n 13 Secteur N°4 INTERFACE VILLE PORT</p>	
<p>Le parti général d’aménagement</p>	<p>Conservation des deux fronts bâtis encadrant l’avenue Louis Martin. Création d’un espace public avec mobilités douces vers la place de la Grande Hermine qui sera valorisée.</p> <p>Éléments de programmation</p> <ul style="list-style-type: none"> Espace constructible à vocation d’activités nautiques professionnelles Espace constructible à dominante d’habitats collectifs Espace constructible mixte (commerces, services, habitat) Espace constructible à vocation d’activités économiques <p>Hauteur maximum</p> <ul style="list-style-type: none"> 21m 15m 8m
<p>La programmation, mixité fonctionnelle et sociale</p>	<p>Programmation mixte : économique en lien avec les chantiers navals à l’Ouest, habitat collectif au Sud, programmation mixte à l’Est.</p>
<p>La qualité de l’insertion architecturale, urbaine et paysagère</p>	<p>Mise en valeur du quartier, décroissement, conservation des éléments patrimoniaux.</p>
<p>Les accès et le fonctionnement viaire</p>	<p>Requalification de l’avenue Louis Martin.</p>

OAP n° 10 Secteur N°5 TERTIAIRE

Le parti général d'aménagement



Maintien des entreprises innovantes sur ce secteur en cœur de ville. Les bâtiments des activités économiques pourront s'élever jusqu'à une hauteur maximale de 24 mètres

Eléments de programmation

-  Espace constructible mixte (commerces, services, habitat)
-  Espace constructible à vocation d'activités économiques

Accès et fonctionnement viaire

-  Voie portuaire

OAP n° 13 Secteur N°6 PORT DE PÊCHE

Le parti général d'aménagement



Création de percées visuelles pour reconnecter les activités halieutiques aux populations locales et touristiques. Renforcer l'interface ville port.

Eléments de programmation

-  Espace constructible à vocation d'activités halieutiques
 -  Espace constructible mixte (commerces, services, habitat)
 -  21m
 -  15m
 -  8m
- Hauteur maximum

Accès et fonctionnement viaire

-  Voie portuaire

OAP n° 13 Secteur N°7 GARE MARITIME/CROISIÈRE

Le parti général d'aménagement

Modernisation du terminal ferry du Naye lancée par la Région Bretagne ; Nouveaux bâtiments et espaces publics. Possibilité d'évolution de gare maritime de la Bourse avec des extensions au Sud du bâtiment existant (<5m). Cohabitation des circulations de la voie portuaire et des mobilités actives.

	<p>Éléments de programmation</p> <p> Espace constructible dédié à la gare maritime</p> <p> 21m 15m 8m Hauteur maximum</p>
<p>La programmation, mixité fonctionnelle et sociale</p>	<p>Projet de modernisation du terminal ferry du Naye et potentielle évolution future de la Bourse. Maintien des activités halieutiques au niveau de la cale de Dinan.</p>
<p>La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère</p>	<p>Nouvelles constructions < 8m afin de préserver les vues sur la vieille-ville. Mise en valeur des points de vue, végétalisation, préservation des arbres et des anciens murs.</p>
<p>Les accès et le fonctionnement viaire</p>	<p>Diminution des flux de voitures vers Intramuros (réduction des stationnements au pied des remparts); circulations douces privilégiées. Quai Saint-Louis et quai Saint-Vincent requalifiés en zone de rencontre. Les parkings P3, P4, P5 et P6 s'effaceront sur un temps long pour laisser place à des espaces publics qualitatifs et désimperméabilisés. Un parking (P2) sera maintenu pour les besoins en stationnement de la gare de la Bourse. L'accès à l'embarcadère vers Dinard sera à conserver.</p>
<p>OAP n° 13 Secteur N°8 NAUTISME DE PLAISANCE</p>	
<p>Le parti général d'aménagement</p>	<p>Secteur 8a : Port de plaisance des Sablons Concerné par un projet de modernisation. Maintien des anciens murs du Naye et de la lisière bâtie en bord plage. Préservation de la végétation ; Végétalisation d'une partie du parking Charcot. Revalorisation du parc Mgr Duchesne.</p>

	<p>Secteur 8b : abords du port de Plaisance Vauban. Installation du Cap Vauban Hangars qui pourront être amenés à se densifier</p>
<p>La programmation, mixité fonctionnelle et sociale</p>	<p>2a : activités nautiques et de plaisance ; activités halieutiques à la cale de Naye, pôle nautique. 2b : activités nautiques et de plaisance ; lieu multifonctionnel (bar/restaurant, sanitaires, bureaux)</p>
<p>Les accès et le fonctionnement viaire</p>	<p>Amélioration des connexions Saint Servan/Solidor et de l'accès aux pontons de Plaisance Vauban.</p>

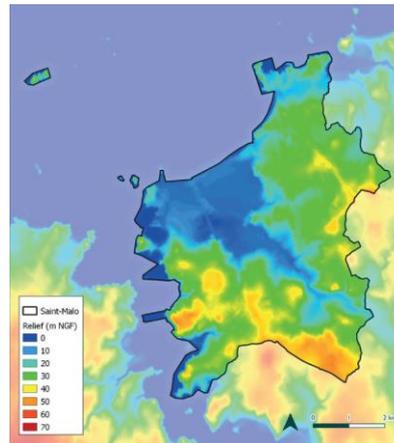
B.1.4 Incidences du projet : évaluation environnementale

Contexte territorial

Le territoire est caractérisé par une topographie très contrastée du territoire due à la nature du sous-sol.

Les zones hautes sont le long des falaises côtières de Saint-Servan, Paramé et Rothéneuf. Les zones basses correspondent à l'assèchement d'un ancien marais conquis grâce à la mise en place de digues au fil du temps

450 hectares du territoire communal se situent sous le niveau des plus hautes mers.



1-Hydrographie

La nature du sol a permis la création d'une nappe phréatique. Le réseau hydrographique de surface est lié à la Rance et trois bassins versants : la Varde, le Routhouan, le Rosais et leurs 27 kms de cours d'eau. St Malo est concernée par la partie maritime de la Rance. Comme d'autres communes bretonnes, St Malo est concernée par la remontée de la limite des eaux salées et des proliférations d'algues vertes (Troctin et Quelmer). La qualité des masses d'eau est moyenne mais la qualité des eaux littorales est globalement très satisfaisante.

ENJEUX liés à l'hydrographie pour le PLU :

- Préserver et restaurer la qualité des eaux afin d'atteindre le « bon état » ou le « bon potentiel » pour les paramètres biologiques ;
- Protéger les rives des cours d'eau vis-à-vis des constructions (marges de recul) ;
- Préserver ou restaurer les continuités écologiques des cours d'eau ;
- Préserver et restaurer le bocage et les milieux aquatiques jouant respectivement le rôle de limitation des transferts et d'amélioration de l'autoépuration des eaux (action antiérosive potentielle) ;
- Diminuer le ruissellement et donc l'érosion des sols, en augmentant l'infiltration de l'eau dans le sol,
- Réduire les pollutions par une amélioration de l'assainissement et une maîtrise de la gestion des eaux pluviales.

2- Les paysages

Les paysages naturels liés au littoral

Zone 1 : A l'extrémité Nord-Est de la commune, de la Pointe de la Varde au Havre de Rothéneuf. Une côte rocheuse à falaise entrecoupée de petites plages de sable fin avec de multiples espèces animales, notamment des oiseaux marins, et végétales, protégé aux titres de la politique des Espaces Naturels Sensibles, de la politique communautaire Natura 2000 et des sites classés et inscrits.

Zone 2 : La frange du littoral, située au Nord du barrage de la Rance, débouché maritime de l'estuaire de la Rance est une succession d'anses de petites tailles et de parcs d'une grande qualité paysagère et visuelle avec des parcs liés aux vestiges de l'ancienne Cité d'Alet.

La particularité du littoral servannais provient de la présence de nombreux parcs en bordure de l'estuaire et de vastes jardins en bord de Rance.

Zone 3 : La côte estuarienne, dotée de falaises naturelles, du Rosais jusqu'à Quelmer, située à l'extrémité Sud-Ouest de la commune, est un site naturel classé avec une présence agricole.



Les paysages ruraux de l'arrière-pays

L'arrière-pays malouin espace à dominante rurale représente près de 50% du territoire communal et offre un panorama combinant des surfaces cultivées vallonnées et des perspectives visuelles sur le littoral. Il s'agit d'une campagne maraîchère avec des cultures légumières, une influence bocagère et un maillage de haies et de boisements essentiellement dans la partie Sud-Est de Saint-Malo :

- La campagne de Saint-Ideuc, qui compte plusieurs fermes de petites tailles ainsi qu'un parcellaire resserré.
- Le site rural de Paramé, dont une grande partie est classée en Site Patrimonial Remarquable.
- Les secteurs de Saint-Étienne, la Ville Anne et le nord de Château Malo, situés dans la coupure d'urbanisation entre la ZAC « Maison neuve » et Château Malo.
- Le secteur sud de Château Malo couvert par le SPR de Château- Doré.
- Des cônes de vue sont prévus afin de valoriser les perspectives sur le littoral, sur le patrimoine bâti à proximité et préserver la frange littorale d'une urbanisation excessive.

D'autres cônes de vue sont également prévus dans l'arrière-pays afin de préserver des vues sur le patrimoine bâti et paysager de la frange rurale de Saint-Malo.

ENJEUX du paysage

Le littoral de la commune, maritime et estuarien, est très diversifié et son milieu naturel, doit être protégé avec des mesures de gestion adaptées à la fragilité des sites.

La préservation de ces ambiances paysagères qualitatives est un des enjeux du PLU avec le maintien des unités les plus emblématiques et la valorisation des paysages urbains ou agricoles (maintien des qualités paysagères et d'ouvertures sur « l'arrière-pays »).

3- Occupation de l'espace naturel

Après les surfaces urbaines (environ 50% du territoire de Saint-Malo), ce sont les cultures qui occupent majoritairement l'espace du territoire, les différentes friches (arbusives, humides, jachères...) constituent la troisième occupation du sol sur le territoire communal. Il s'agit de terrains anciennement cultivés. Ensuite, ce sont les prairies, qui couvrent une partie du territoire de Saint- Malo et des espaces

d'arrière dunes accueillant un patrimoine faunistique et floristique important ce qui justifie leur préservation.

Les parcs et les jardins boisés couvrent une partie de la ville de Saint-Malo, en zone urbaine et rurale et constituent des îlots de végétation.

Les boisements sont répartis en petites portions sur le territoire qui ne possède pas de grands ensembles forestiers. Enfin, les habitats littoraux et halophiles, avec les plages, les rochers, les falaises, les dunes et les vasières, sont des espaces non constructibles.

ENJEUX de l'occupation de l'espace

Leur préservation est importante pour conforter la biodiversité. En zone urbaine en effet, les zones végétales permettent de réduire les îlots de chaleur urbains et d'augmenter la résilience contre les aléas climatiques.

4- Le patrimoine naturel malouin

La faune

Les principaux habitats terrestres malouins sont le milieu urbain avec ses parcs et jardins, la ceinture agricole et son bocage, les cours d'eau et zones humides. Mammifères, oiseaux, reptiles, amphibiens, insectes et autres arthropodes, chaque groupe comporte des espèces qui se sont adaptées à ces habitats

La faune littorale est très diversifiée avec de nombreuses espèces d'oiseaux dont certaines sont rares, voire uniques au site. Bretagne Vivante a comptabilisé près de 45 espèces différentes.

La faune aquatique est très riche dans les masses d'eau côtière de la baie de Saint-Malo et dans l'estuaire de la Rance : poissons, de crustacés, coquillages et plusieurs mammifères marins (dauphin, phoque, marsouin).

La Flore

Saint-Malo se positionne à la cinquième place des communes du département ayant le plus d'espèces et sous-espèces dans ses différents biotopes végétaux.

Au sein des boisements inventoriés, on discerne : des boisements feuillus, des boisements humides, en particulier dans la vallée du Routhouan et des boisements résineux en quantité importante, en majorité répertoriés dans les parcs.

Entre l'estuaire de la Rance et la Manche, Saint-Malo dispose d'une multitude d'écosystèmes côtiers et maritimes : les landes littorales caractéristiques du littoral malouin entre la pointe de la Varde et le Havre de Rothéneuf, la végétation des parois rocheuses, comme les pelouses « aéro-halines », le long de la Rance des prés-salés constitués d'espèces résistantes à l'eau de mer, et la flore sous-marine.

ENJEUX pour le patrimoine naturel

Afin d'éviter la prolifération des espèces invasives, le PLU doit intégrer cette problématique ainsi que la lutte contre les allergies provoquées par certaines espèces. La diversification des haies et alignements d'arbres est un moyen de lutte.

5-Les zonages de protection et d'inventaire des Réservoirs de biodiversité¹²

Réseau Natura 2000

Au Nord-Est de Saint-Malo, la « Côte de Cancale à Paramé » est classée comme ZSC¹³ (FR5300052) et concerne 5 communes d'Ille-et-Vilaine dont Saint-Malo pour les falaises situées au nord de Rothéneuf et à la Pointe de la Varde. Au Sud-Ouest de Saint-Malo, « l'estuaire de la Rance » est classé ZSC (FR5300061), le site s'étend du barrage de la Rance jusqu'à Dinan. Il s'agit d'un ensemble de côtes rocheuses et de coteaux boisés, bordant une ancienne ria. L'île côtière de Cézembre fait partie de la ZSC « Baie de Lancieux, Baie de l'Arguenon, Archipel de Saint Malo et Dinard » (FR5300012).



Les sites naturels classés et inscrits¹⁴

Les secteurs concernés par des sites naturels classés de Saint-Malo sont : le fort de la Conchée appartenant à l'Etat français ; le square Duguay-Trouin, les rues Saint-Vincent et Porcon de la Barbinais, la place et la rue de la Broussais, les rues de Dinan, de l'Epine, et la promenade du Sillon ; l'ensemble constitué à Saint-Servan par le fort de la Cité et le glacis, ainsi que le rocher qui le supporte ; les îles et îlots d'Ille-et-Vilaine.

Les secteurs concernés par des sites naturels inscrits sont : l'ensemble formé par les Pointes de la Varde et du Nicet, une partie de la corniche de Rothéneuf et leurs abords ; la corniche de Rothéneuf, y compris la Pointe du Nicet et les rochers sculptés ; le front de mer de Paramé, entre le Sillon et la Pointe de la Varde ; les îles du Grand Bé, du Petit Bé et du Fort National ; la caserne de la Victoire ; tous les terrains faisant partie du Domaine public maritime et l'Estuaire de la Rance.

Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)¹⁵

En 1989, 16 hectares de terrain de la Pointe de la Varde ont été acquis par le Conservatoire du littoral.

¹² Les différents statuts de protection des espaces se répartissent en trois grandes catégories : - La protection par voie contractuelle ou conventionnelle : Natura 2000 (ZSC et ZPS), Zones humides RAMSAR, Parc Naturel Régional ; - La protection réglementaire : Réserve Naturelle Nationale, Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope, Réserve biologique, Sites Classés, Sites Inscrits, Réserves de chasse et de faune sauvage, Réserves de pêche ; - La protection par la maîtrise foncière : Sites du Conservatoire du Littoral, Sites du Conservatoire d'Espaces Naturels, Espaces Naturels Sensibles (ENS).

Outre les zones de protection, des zones d'inventaires ont également été élaborées et constituent des outils de connaissance de la diversité d'habitats et d'espèces.

¹³ ZSC Zone Spéciale de Conservation

¹⁴ Le classement est le niveau fort de protection qui établit une politique rigoureuse de préservation. Il n'empêche en rien les évolutions du site, en particulier la gestion et la valorisation de celui-ci, mais il ne peut être détruit ou modifié sans une autorisation expresse du ministre concerné ou du préfet de département, après avis de l'Architecte des Bâtiments de France. La procédure de classement implique donc l'obligation d'autorisation préalable.

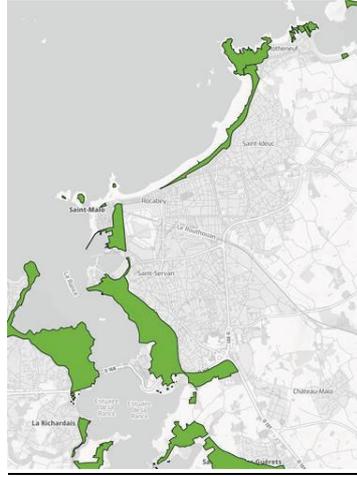
¹⁵ Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) sont des espaces « dont le caractère naturel est menacé ou rendu vulnérable, actuellement ou potentiellement, soit en raison de la pression urbaine ou du développement des activités économiques ou

Saint-Malo possède plusieurs sites classés en Espaces Naturels Sensibles sur son territoire : pointe de la Varde, île de Cézembre, Grand et petit Bé, Corbières et île de Brizeux, Briantais, Troctin Bas Quelmé.

Sites classés



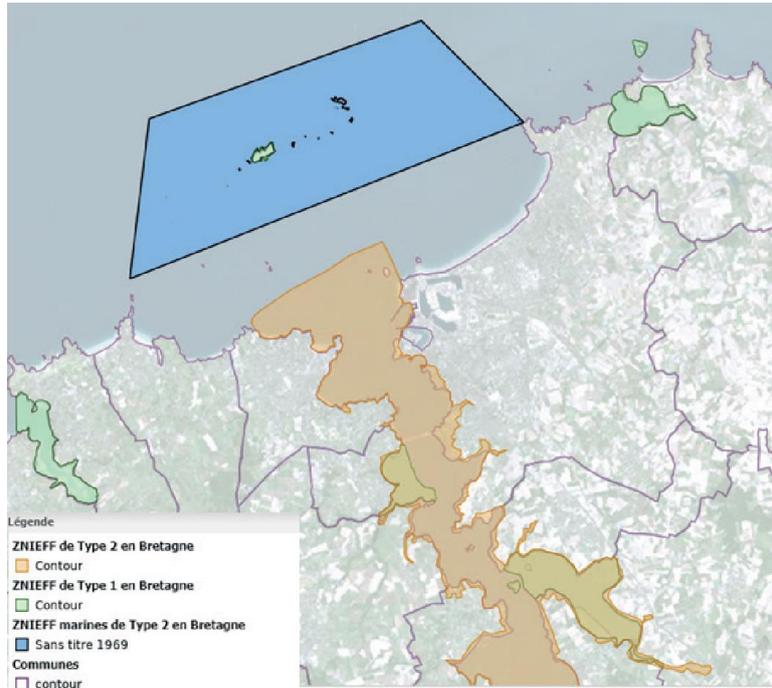
Sites inscrits



LES ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE (ZNIEFF)¹⁶

4 ZNIEFF sont présentes sur Saint-Malo :

- ZNIEFF de type 1 « Havre de Rothéneuf » ;
- ZNIEFF de type 1 « île de Cézembre » ;
- ZNIEFF de type 2 « Estuaire de la Rance » ;
- ZNIEFF marine de type 2 « Baie de Saint-Malo Dinard »



de loisirs, soit en raison d'un intérêt particulier eu égard à la qualité du site ou aux caractéristiques des espèces végétales ou animales qui s'y trouvent ».

¹⁶ Les ZNIEFF ont le caractère d'un inventaire scientifique et n'introduisent pas un régime de protection réglementaire particulier. Le PLU doit y respecter les préoccupations d'environnement et interdire les aménagements projetés de « détruire, altérer ou dégrader le milieu particulier », ainsi que les espèces animales ou végétales protégées. Les ZNIEFF de type I, d'une superficie généralement limitée, sont définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces, ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. L'urbanisation de ces zones n'est donc pas recommandée. Les ZNIEFF de type II, sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés et présentent des enjeux moins forts.

Le Parc Naturel régional « Vallée de la Rance – Côte d’Emeraude » (PNR)¹⁷

Le PNR créé en 2024 couvre un territoire de 90 000 ha dans les départements des Côtes-d’Armor et d’Ille-et- Vilaine et comprend la Rance jusqu’à sa source à l’intérieur des terres.

Le Parc Naturel Régional englobe 66 communes dont la commune de Saint-Malo qui représente plus du quart de la population concernée. Seuls les espaces naturels et agricoles sont inclus, les bords de Rance, la frange Est rattachée à l’unité Clos-Poulet et l’île de Cézembre.

6-Les composantes de la perméabilité écologique : réservoirs et corridors

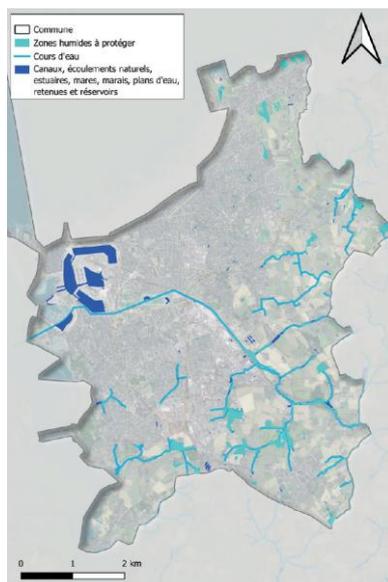
Les cours d’eau et plans d’eau

L’inventaire des cours d’eau validé par la CLE (Commission Locale de l’Eau) du SAGE recense plus de 27 kilomètres de cours d’eau (hors linéaire de la Rance), soit une densité hydrographique de 8 ml/ha. La Rance (maritime) et Le Routhouan sont les deux principaux cours d’eau présents à Saint-Malo.

Le territoire comprend également plusieurs petits plans d’eau et mares principalement à l’est du territoire. Ceux situés en continuité du réseau hydrographique apportent un réel intérêt dans la diversité des milieux aquatiques,

Les zones humides sur le territoire communal, représentent une superficie totale de près de 80 hectares selon la méthodologie établie par le SAGE Rance-Frémur. Sur la commune, les zones humides sont menacées et font l’objet de concurrence avec des parcelles agricoles. Des mesures visant à la restauration de ces zones sont prévues en instaurant des zones naturelles « N » de protection stricte pour les espaces à caractère humide inventoriés.

Carte de la trame bleue



ENJEUX liés aux cours d’eau et plans d’eau :

- Préserver les cours d’eau en tant que réservoirs et corridors aquatiques,
- Protéger les rives des cours d’eau vis-à-vis des constructions,
- Réduire les ruissellements d’eaux pluviales et les apports de polluants dans les cours d’eau,
- Préserver les haies ayant un rôle pour la qualité de l’eau,

¹⁷ Les cinq missions des PNR sont : - De protéger les paysages et le patrimoine naturel et culturel, notamment par une gestion adaptée, - De contribuer à l’aménagement du territoire, - De contribuer au développement économique, social, culturel et à la qualité de vie, - De contribuer à assurer l’accueil, l’éducation et l’information du public, - De réaliser des actions expérimentales ou exemplaires dans les domaines cités ci-dessus et de contribuer à des programmes de recherche.

- Préserver ou restaurer la continuité écologique des cours d'eau en encourageant l'effacement d'ouvrages non-entretenus ou abandonnés,
- Favoriser l'entretien et la restauration des cours d'eau.

ENJEUX liés aux zones humides :

- Vérifier l'absence de zones humides sur les futures zones à urbaniser,
- Protéger et gérer les zones humides au sein des parties réglementaires du PLU (règlement écrit et zonage),
- Rechercher un équilibre entre le développement territorial et la protection des zones,
- Préserver la ressource en eau et les espèces caractéristiques des zones humides,
- Sensibiliser les acteurs (élus, populations, agriculteurs, etc.) sur l'intérêt de la préservation.

Les boisements, les haies, et le patrimoine arboré

Il y a peu de grands massifs boisés sur le territoire. Le plus grand est représenté par le secteur ouest de la Briantais (une douzaine d'hectares). Quelques boisements humides, rives boisées à proximité immédiate des ruisseaux ou de plans d'eau/mares, notamment dans la vallée du Routhouan.

Les peupleraies sont présentes sous forme d'alignements ou de boisements plantés, dans la vallée du Routhouan, dans le secteur de la Petite Rivière et du Colombier. Un inventaire du maillage bocager a été réalisé à Saint-Malo conformément aux méthodes suivies par Breizh Bocage. Environ 46 kilomètres de haies bocagères ont été recensés.

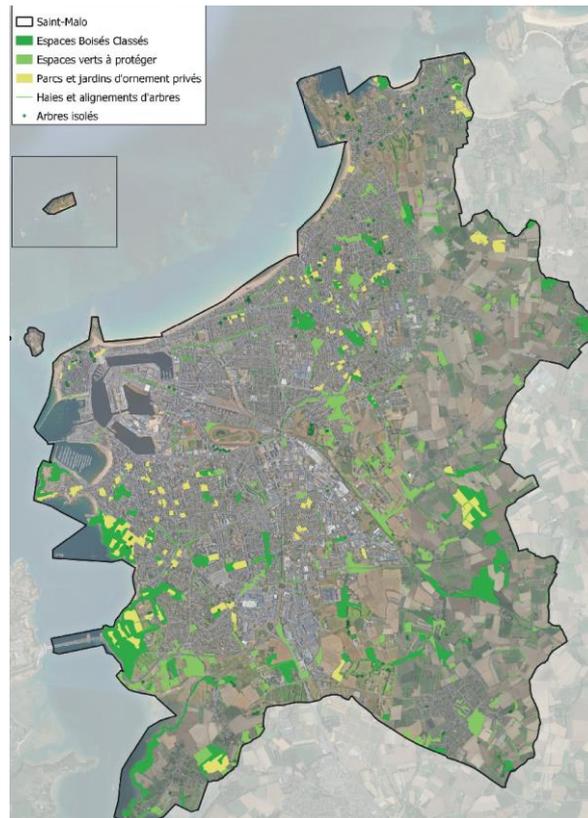
Le réseau de haies (85 kilomètres) est présent sous forme d'un maillage relictuel, essentiellement concentré dans la partie sud-est de la commune. Le nord de la commune est consacré au maraîchage et à la culture céréalière car ce secteur bénéficie de la douceur littorale. De nombreux arbres présentant un fort intérêt d'un point de vue paysager, sont répartis sur l'ensemble de la commune, et plus particulièrement dans la partie nord et sud. Les espaces arborés sont majoritairement présents sous formes d'îlots répartis sur le territoire et distants les uns des autres, de type haies ou bosquets qui sont complémentaires de l'activité agricole. Les parcs et jardins publics porteurs du patrimoine arboré, ont un intérêt majeur pour le maintien de la biodiversité en ville. De plus, ils permettent d'offrir des zones de respiration et de tranquillité aux habitants de Saint-Malo.

La Ville a développé depuis de nombreuses années la plantation d'arbres d'alignement le long de certaines voies publiques qui permettent d'améliorer la biodiversité et d'assurer un rôle de continuité écologique en milieu urbain. Les jardins des habitations et les cœurs d'îlots représentent également des surfaces végétalisées et les nombreuses villas de Saint- Servan ou de Paramé concourent au patrimoine arboré de la commune.

Certains espaces arborés ou végétalisés sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) et d'autres éléments végétaux sont recensés dans le PLU au titre de la Loi Paysage, notamment des alignements de haies, certains espaces verts et arbres isolés.

Le plan de Végétalisation de la Ville de Saint-Malo (2023-2026) est la mise en œuvre opérationnelle du Plan Biodiversité adopté en 2023. La Ville de Saint-Malo propose donc de végétaliser les espaces publics et privés afin de sauvegarder la biodiversité et lutter contre le réchauffement climatique.

Carte de la trame verte



ENJEUX liés aux boisements et au maillage bocager :

- Identifier les principaux boisements et le maillage bocager ;
- Mettre en place des mesures réglementaires permettant la préservation et la restauration ;
- Entretenir les boisements et les haies existantes ;
- Poursuivre la création et la replantation de haies bocagères ;
- Compenser les destructions ou l'abattage de linéaires de haies bocagères par des replantations à proximité et sur une distance au moins égale au linéaire abattu ;
- Gérer et valoriser de façon durable ce potentiel.

ENJEUX liés à la nature en ville :

- Maintenir et développer la trame verte et bleue « urbaine » (espaces verts, alignements d'arbres) ;
- Aménager des liaisons douces végétalisées.

La trame verte et bleue

Au niveau régional St Malo se trouve à cheval sur 3 Grands Ensembles de Perméabilité (GEP) :

- A l'ouest : « De la côte d'Emeraude de Saint-Cast-le-Guido à Saint-Malo » (n°16),
- Au sud-est : « Du plateau de Penthièvre à l'Estuaire de la Rance » (n°17),
- Au nord-est : « La Baie du Mont-Saint Michel » (n°24).

L'objectif régional associé à ces Grands Ensembles de Perméabilité, est de conforter la fonctionnalité écologique des milieux naturels. La façade littorale de Saint-Malo ainsi que l'estuaire de la Rance sont considérés comme faisant partie intégrante du réservoir régional de biodiversité de la Baie Du Mont-Saint-Michel. Aucun Corridor Ecologique Régional (CER) ne traverse le territoire communal.

Au niveau du SCoT du pays de Saint-Malo, les réservoirs de biodiversité principaux sont constitués des différents zonages réglementaires : Natura 2000, ZNIEFF 1, Réserve Naturelle Régionale, Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB) et Espace Naturel Sensible (ENS). Les réservoirs de biodiversité complémentaires reposent sur une partie des zonages d'inventaire, sur le boisement

naturel de plus de 20 ha et les zones bocagères les plus denses. Les corridors écologiques sont les corridors littoraux basés sur la bande des 100 mètres, les corridors verts reposant sur les milieux bocagers et forestiers, les corridors associés aux cours d'eau et à leurs abords.

Au niveau de St Malo, dans le cadre de l'élaboration du PLU, l'objectif majeur est d'arriver à l'identification des grandes composantes du territoire qui permettent le maintien de la biodiversité.

6 sous-trames principales sont identifiées à Saint-Malo :

Les constituantes de la trame bleue : la sous-trame littorale ; la sous-trame aquatique ; la sous-trame zones humides.

Les constituantes de la trame verte : la sous-trame boisée ; la sous-trame bocagère ; la sous-trame Nature en ville.

Chaque sous-trame est composée de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques.

Les réservoirs de biodiversité identifiés ont été hiérarchisés selon 2 niveaux principaux et complémentaires ;

RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ PRINCIPAUX		
Types de zones	Nom	Sous-trame
Natura 2000 (Zone Spéciale de Conservation)	ZSC « Côte de Cancale à Paramé »	LITTORAL
	ZSC « Estuaire de la Rance »	LITTORAL/HUMIDE
	ZSC « Baie de Lancieux, Baie de l'Arguenon, Archipel de Saint-Malo et Dinard »	LITTORAL
ZNIEFF	ZNIEFF de type 1 « Havre de Rothéneuf »	LITTORAL
	ZNIEFF de type 1 « Ile de Cézembre »	LITTORAL
Espace Naturel Sensible		

RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ COMPLÉMENTAIRES		
Types de zones	Nom	Sous-trame
ZNIEFF	ZNIEFF de type 2 « Estuaire de la Rance »	LITTORAL
	ZNIEFF marine de type 2 "Baie de Saint-Malo Dinard"	MARITIME
SRCE	L'estran (espace entre la laisse de basse mer et la laisse de haute mer)	LITTORAL
Bois	Les boisements de la Briantais (supérieurs à 20 ha)	FORÊT
Cours d'eau	L'ensemble des cours d'eau du territoire	AQUATIQUE

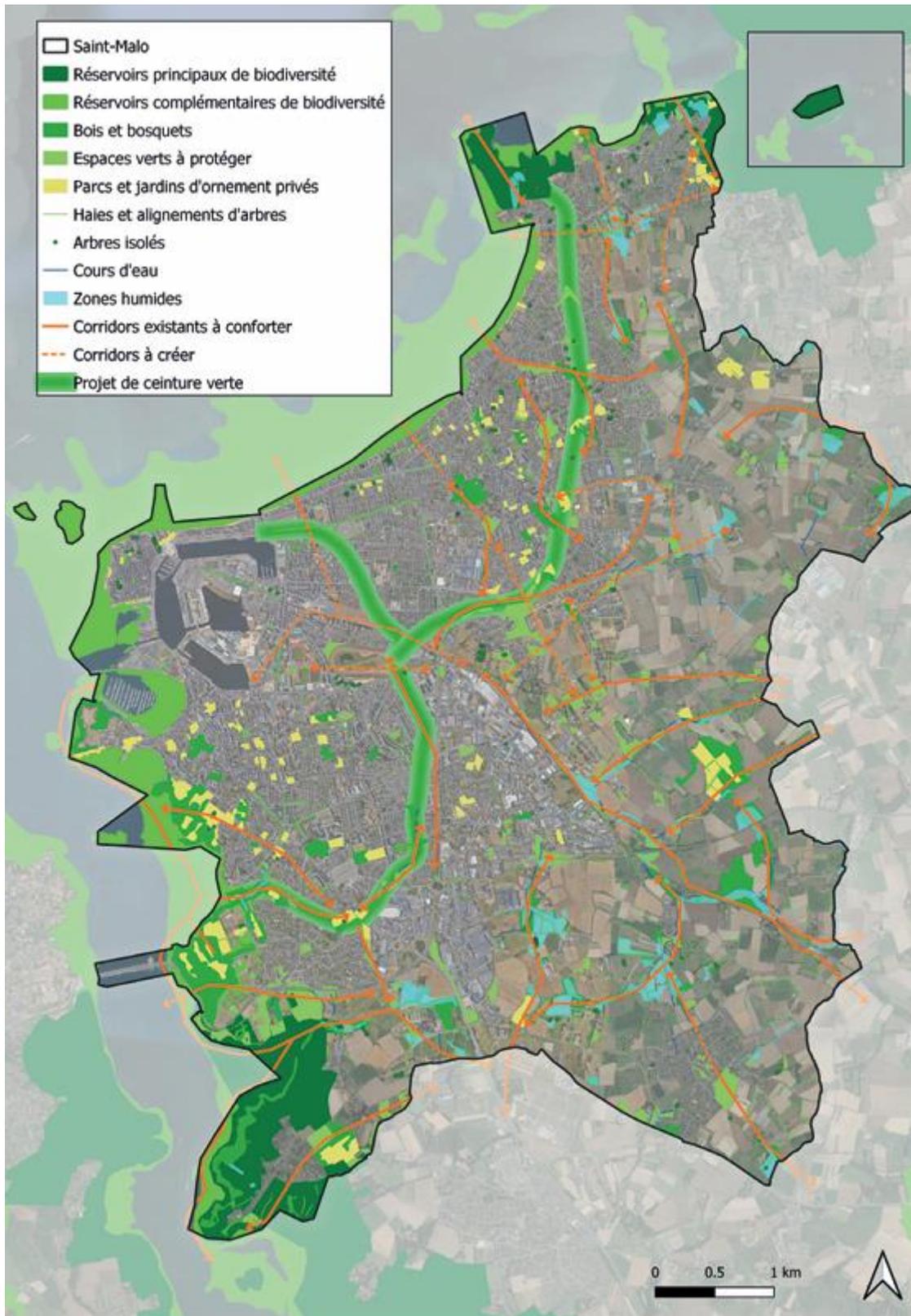
A Saint-Malo, la bande littorale des 100 mètres a été intégrée en tant que corridor écologique de la sous-trame littorale. Concernant la sous-trame « aquatique et humide », les cours d'eau sont classés en tant que corridors secondaires et les principales vallées humides également comme corridors.

La commune de Saint-Malo possède environ 255 hectares d'espaces verts, ce qui représente 7% de la superficie de son territoire. Un certain nombre d'espaces verts viennent compléter le réseau de parcs tels que les jardins, squares et espaces verts qui constituent un réservoir de biodiversité en ville.

De nombreux obstacles occasionnent des coupures aux déplacements avec l'urbanisation et les infrastructures routières.

ENJEUX liés à la trame verte et bleue :

- Ne pas aggraver / créer des nouveaux points de rupture des corridors écologiques ;
- Préserver les zones humides, les boisements et les haies situés au sein d'un corridor,
- Développer la nature dans les espaces urbanisés et la connecter avec les espaces de nature situés en campagne.



Carte de synthèse de la trame verte et bleue, Source : DMEAU

7- les ressources territoriales

Les éléments de constat reprennent ceux du diagnostic territorial.

La gestion de l'eau potable

Il n'existe pas de ressource d'eau potable à Saint-Malo. Pour cette raison, le territoire communal doit être approvisionné par d'autres territoires par le biais de différents acteurs.

Le Syndicat mixte Eaux du Pays de Saint-Malo est chargé d'assurer le captage et la potabilisation de l'eau avec trois usines de prélèvement et de traitement des eaux brutes et des barrages, alimentant 42 communes sur les deux rives de la Rance (Beaufort, Bois Joli et Landal) ; une convention avec le Syndicat de l'Arguenon garantit des volumes de livraison en cas d'insuffisance sur les ressources.

Eaux du Pays de Saint-Malo revend ensuite sa production à ses cinq collectivités adhérentes, dont la Régie Malouine de l'Eau (RME) gère la distribution de l'eau potable sur le territoire malouin et l'entretien des 330 kilomètres de réseaux, des compteurs et des installations techniques ainsi que les réservoirs de Blanche-Roche et de la Croix Desilles.

Chaque année Saint-Malo fait face à un défi démographique saisonnier avec une population d'un peu plus de 47 000 résidents permanents, qui peut atteindre jusqu'à 150 000 habitants l'été. De nombreuses actions sont menées l'aspect quantitatif et qualitatif.

ENJEUX liés à l'eau potable :

- S'assurer de la disponibilité de la ressource en eau et de la capacité des infrastructures de distribution pour fournir aux populations futures une eau de qualité en quantité suffisante ;
- Maîtriser les prélèvements d'eau et anticiper les effets du changement climatique par une gestion équilibrée et économe des ressources.

Le traitement des eaux usées

Le traitement des eaux usées de la ville de Saint-Malo se fait par la Station de Traitement des Eaux Polluées (STEP) communale de « la Grande Rivière ». Mise en service en 1995, elle possède une capacité de traitement de 122 000 équivalent habitants, Les eaux traitées sont rejetées dans le collecteur du Routhouan, jusqu'à la Pointe du Marégraphe à la Cité d'Alet. Les boues d'épuration sont compostées ou épandues. L'usine de méthanisation produira du biométhane à partir des boues d'épuration et de graisses qui sera ensuite injecté dans le réseau GRDF de gaz de ville Le réseau est en restructuration pour passer en séparatis.

ENJEUX liés à l'assainissement des eaux usées :

- Prendre en compte la capacité de la STEP et de l'assainissement non collectif ;
- Améliorer l'efficacité de la collecte et du transfert des effluents jusqu'à la station d'épuration réduction de la pollution des rejets par temps de pluie ;
- Maintenir la connaissance de l'état du parc pour la réhabilitation des installations à risque.

ENJEUX liés à l'assainissement des eaux pluviales :

- Connaître le réseau d'assainissement des eaux pluviales (annexes sanitaires) ;
- Privilégier une gestion alternative des eaux pluviales à la parcelle et tendre vers le zéro rejet ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols afin d'éviter les risques d'inondation ;
- Préserver la qualité des milieux, en limitant les débordements des réseaux par temps de pluie ;
- Préserver et restaurer le bocage et les milieux aquatiques jouant respectivement le rôle de limitation des transferts et d'amélioration de l'autoépuration des eaux.

8- La transition énergétique

L'Observatoire de l'Environnement en Bretagne propose une description du climat futur pour la région et dans les communes, les enjeux locaux sont notamment liés à l'élévation du niveau de la mer, les conflits d'usages renforcés autour de la ressource en eau entre usages agricoles, domestiques et industriels et besoin des milieux naturels.

ENJEUX liés au climat :

- Contribuer localement à la lutte contre le changement climatique ;
- Accentuer le développement des modes de déplacements alternatifs à l'automobile (vélos, piétons) ;
- Encourager les pratiques multimodales de déplacement, notamment pour les petits trajets ;
- Encourager l'utilisation de l'énergie renouvelable.

Un des axes déclinés dans le PCAET concerne l'utilisation de la voiture à Saint-Malo.

Pour la lutte contre le changement climatique et la précarité énergétique, le pays de Saint Malo a mis en place un guichet de la rénovation énergétique de l'habitat, le service Rénov-Habitat Bretagne.

Pour identifier les zones d'accélération d'Energies Renouvelables (ZAENR), la Ville de Saint-Malo s'est appuyée sur une étude du territoire réalisée à l'échelle du Pays de Saint-Malo en 2021. Par délibération du 14 décembre 2023, le conseil municipal de Saint-Malo a approuvé la carte des ZAENR identifiant 194 sites, d'une surface globale d'environ 66,7 ha pour une production d'environ 55,87 GWh/an avec un potentiel de production d'énergie :

-solaire en ombrières (parking) : 24 sites, d'une surface de 11,87 ha pour une production de 12,12 GWh/an, -solaire photovoltaïque toiture : 167 sites, d'une surface de 35,10 ha, pour une production de 28,28 GWh/an,

-solaire photovoltaïque au sol : un site d'une surface de 5,78 ha, pour une production de 5 GWh/an.

-biomasse par méthanisation sur le site de la station d'épuration de la Grande rivière, zone industrielle sud de Saint-Malo d'une surface de 4,05 ha, pour une production de 4,47 GWh/an et d'injection de biogaz moyen de 41 nm³/h. Saint-Malo dispose de plusieurs équipements utilisant la biomasse par combustion comme ressource Energétique (le groupe scolaire de Bellevue équipé d'une chaudière bois et un petit réseau de chaleur pour une surface de 4 700m² et a mis en place un smart-grid sur l'Ecoquartier de la Caserne de Lorette.

ENJEUX liés aux bâtiments et à l'espace public :

Sur le territoire de SMA, le secteur du bâtiment représente 27,5% des émissions de GES : 19% (résidentiel) + 8,5% (tertiaire)des solutions sont à développer.

Pour l'éclairage public, la Ville a engagé des actions importantes de rénovation de son parc et l'extinction nocturne génère également des économies d'énergie, ainsi que des bénéfices pour la pollution lumineuse.

ENJEUX liés aux déplacements :

Sur le territoire de Saint-Malo Agglomération, le transport est un des secteurs très émetteurs de gaz à effet de serre (GES). Il représente 46,7% des émissions de GES : 40,9% pour le transport routier et 5,8% pour les autres transports.

La Ville a adopté en 2019 son Schéma directeur cyclable. Ce document de cadrage définit les principes directeurs de la stratégie cyclable communale.

9-Les risques majeurs

Au cours des 30 dernières années, plusieurs arrêtés de catastrophes naturelles ont été pris à Saint-Malo, essentiellement à cause de phénomènes d'inondations, de coulées de boues ou liés à l'action des vagues.

Pour prendre en compte ces risques, Saint-Malo est dotée depuis 2007 d'un Plan Communal de Sauvegarde (PCS), d'un Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM) mis à jour en septembre 2024 et est soumise au Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine (PPRSM) de Saint-Malo,

Saint-Malo Agglomération a été mandaté par la Ville de Saint-Malo afin de réaliser des cartographies relatives au recul du trait de côte à 30 et à 100 ans.

La commune est aussi concernée par un aléa de retrait-gonflement des sols argileux. Les zones concernées par un aléa moyen correspondent aux anciens marais asséchés (quartiers Gare- Rocabey, Aristide Briand, Paramé Ouest, Marville, Découverte, De Gaulle...). Une grande partie du reste de la commune est soumise à un aléa faible.

La commune peut connaître des problèmes d'éboulements, de chutes de blocs et de glissements de terrain, localisés au niveau des falaises littorales principalement. L'ensemble de la commune est concerné par le risque tempête et grains (vent).

A Saint-Malo, il n'y a pas d'entreprise classée "SEVESO" mais la commune est concernée par les risques liés au transport de matières dangereuses. Saint-Malo est classée parmi les communes à potentiel radon de catégorie 1 (risque faible).

La commune de Saint-Malo est concernée par un arrêté du 20 janvier 2022 définissant cinq secteurs d'information sur les sols (SIS) : AUTOMAXI INTERNATIONAL et anciennes décharges du Marais Rabot, rge de La Janais, de Launay Créen et de l'avenue Aristide Briand.

La qualité de l'air sur Saint-Malo est donc correcte en moyenne, des pics de pollutions sont possibles ponctuellement.

10-Les déchets

Depuis le 1er janvier 2022, la compétence traitement des déchets a été transférée au SMPRB.

Les ordures ménagères régulières vont à destination de l'Usine de Traitement des Ordures Ménagères (UTOM) située au lieu-dit « La Boudeville ». La plate-forme de collecte sélective (ZI Sud de Saint-Malo) qui permet le transfert vers le centre de tri de Ploufragan. Les déchets refusés sont envoyés vers l'Usine d'Incinération des Ordures Ménagères (UIOM) de Taden, Saint-Malo Agglomération a acté, en février 2023 l'élaboration de son programme local de prévention des déchets ménagers et assimilés.

Incidences du projet

1-Méthode

L'évaluation environnementale se base sur l'ensemble des données disponibles et des relevés de terrain complémentaires réalisés par les membres du groupement en charge de l'élaboration du PLU. L'évaluation des incidences du PLU se base sur l'état initial de l'environnement, l'évaluation du PADD, du plan de zonage, du règlement et des OAP, et est complétée par les modalités de suivi.

Un travail de recensement sur le terrain et des études environnementales préalables ont été réalisées en 2017 et 2018 par les bureaux d'études THEMA ENVIRONNEMENT et AUA avec la réalisation d'un "plan guide environnemental" qui avait pour objet la réalisation d'un inventaire, d'un diagnostic élargi et de propositions.

2- Incidences du projet sur l'environnement

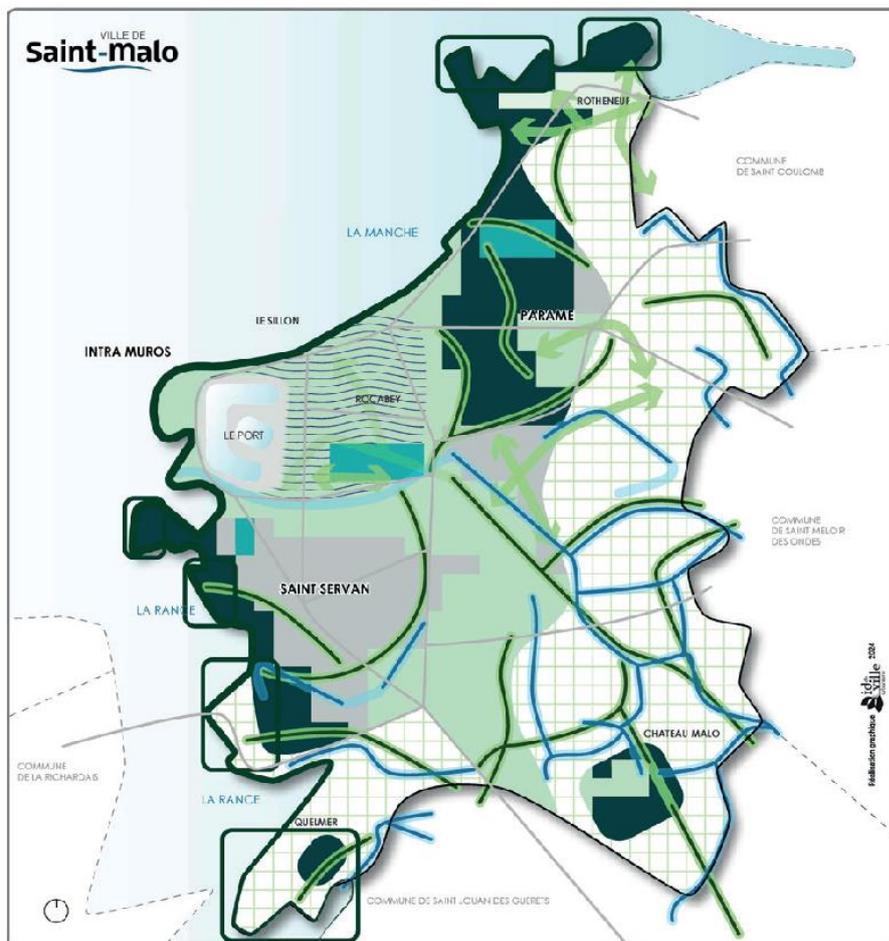
Incidences du PLU sur la consommation foncière

L'objectif territorialisé de production de logements pour la commune de Saint-Malo induit des besoins d'accueil d'activités économiques ou d'équipements et la nécessité de consommer du foncier pour continuer l'accueil de populations et d'entreprises. Les mesures envisagées sur les sols et la consommation foncière pour Éviter, Réduire ou Compenser les incidences potentielles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement sont dans le PLU révisé, le renouvellement urbain comme priorité et une diminution de 30 à 40 % de la consommation d'ENAF.

Incidences du PLU sur les milieux naturels, la trame verte et bleue

Selon les milieux, le projet pourrait avoir des incidences sur les continuités écologiques et provoquer la fragmentation des connexions entre les espaces naturels non directement impactés, gêner les espèces du fait de l'activité humaine et permettre la diffusion d'espèces invasives.

Les objectifs et orientations du PADD visent la préservation des espaces naturels et de la biodiversité. Le PLU vise à préserver l'identité du territoire, le cadre de vie, le patrimoine naturel et paysager et la richesse de son environnement et de ses ressources, en limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.



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

- | | |
|---|--|
|  Protéger les réservoirs de biodiversité littoraux |  BIODIVERSITÉ URBAINE
Mettre en valeur et conforter la biodiversité urbaine |
|  Rétablir et conforter les continuités écologiques de la trame verte |  Améliorer l'accessibilité et la qualité des espaces de nature en ville |
|  Protéger la trame bleue et retrouver un parcours de l'eau dans la ville |  Intégrer les contraintes locales liées au risque de submersion marine |
|  Protéger les espaces agricoles et naturels | |

Les sites Natura 2000 font l'objet d'une analyse spécifique. Les espaces Naturels Sensibles (ENS) sont classés en Nlt et les 4 zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) sont protégées et préservées par un zonage spécifique en Nlt et Nlm : ZNIEFF de type 1 "Havre de Rothéneuf", ZNIEFF de type 1 "Ile de Cézembre", ZNIEFF marine de type 2 "Baie de Saint-Malo Dinard" et ZNIEFF de type 2 "Estuaire de la Rance" avec un secteur UApM pour la partie portuaire.

Saint Malo est concerné par 6 sites classés qui seront protégés par un zonage : " Estuaire de La Rance " et " Fort de la Conchée « en secteur Nlt ; « Iles et îlots d'Ille-et-Vilaine " pour l'île de Cézembre en secteur Nlm , " Fort de la Cité, Glacis et Rocher qui le supporte " en NI, l'ensemble urbain classé en

secteurs UI, UC et UBa et « *Pointe du Havre Rothéneuf à Paramé* » en secteurs Nlt et UR0. Les sites inscrits sont également protégés par un zonage adapté.

La trame boisée est identifiée précisément car composée de petits bois, bosquets et parcs boisés. Près de 134 hectares de bois, bosquets et parcs boisés seront protégés au titre des Espaces Boisés Classés notamment le parc de la Briantais et du Vau Garni, le boisement de la cité d'Alet, des Corbières, les boisements le long de l'estuaire de la Rance, les grands parcs au sein de l'enveloppe urbaine. Ces EBC sont pour l'essentiel classés en secteurs N et Nlt. Près de 95 ha de bois, bosquets et parcs boisés sont repérés en tant que "espaces verts protégés". Le total, pour le PLU révisé, représente une augmentation de 62 ha.

Au total, près de 85 kms de haies et alignements d'arbres, contre 27 kms dans le PLU approuvé en 2006 et 74 ha de parcs et jardins d'ornement privés sont protégés par le règlement écrit au sein du PLU révisé. 207 arbres isolés sont qualifiés de remarquables et protégés dans un rayon de 5 mètres autour du tronc.

Le plan de zonage du PLU révisé identifie 27 kms de cours d'eau protégés par une bande inconstructible de 10 mètres de part et d'autre et recense plus de 80 hectares de zones humides, classées pour l'essentiel en secteur N qui figurent comme " zones humides à protéger " et protégées par des mesures définies dans le règlement écrit.

Une OAP thématique "Trame Verte et Bleue" qui vient compléter l'intégration des enjeux relatifs aux continuités écologiques inscrits au sein des pièces règlementaires du PLU. Cette OAP définit des mesures pour la gestion de l'éclairage et la lutte contre les espèces invasives et allergisantes.

Des emplacements réservés spécifiques sont définis pour développer la trame verte et bleue.

Référence	Dénomination	Surface (m ²)	Bénéficiaire
ER-P1	Emprise pour jardin familiaux Fontaine-aux-Vais	15 499	Ville de Saint-Malo
ER-P5	Création d'un parc autour de la Malouinière du Pont-Pinel	4 325	Ville de Saint-Malo
ER-P6	Création d'une réserve naturelle au sud de Rothéneuf	150 006	Ville de Saint-Malo

Incidences du PLU sur les espaces agricoles

D'après les derniers recensements AGRESTE, en 2020, Saint-Malo comptait 17 exploitants et une surface agricole utile (SAU) de 895 ha (52,7 hectares en moyenne) avec des productions réputées de qualité, notamment maraîchères. Le maintien du parcellaire agricole est un enjeu pour le territoire.

La consommation de terres agricoles est réduite à la surface nécessaire pour répondre aux objectifs démographiques et économiques.

Le développement de l'urbanisation de la commune occasionne une augmentation des surfaces imperméabilisées et peut contribuer à une dégradation des sols par érosion et lessivage lors de fortes précipitations et impacter les terres agricoles.

Le PADD affiche donc l'objectif de "pérenniser l'activité agricole et la vocation de ses terres productives en plusieurs orientations dont préserver des marges de recul suffisantes entre les sièges d'exploitations pérennes et les zones à urbaniser et assurer la cohabitation urbaine et agricole en frange d'agglomération.

Le PLU révisé classe plus de 1 140 hectares en zone agricole A dont un secteur Ap de plus de 345 hectares de protection renforcée, permet le développement du photovoltaïque sur les toitures des bâtiments agricoles et protège les haies bocagères.

Le PLU autorise le changement de destination sous certaines conditions, pour plusieurs bâtiments existants.

Incidences du PLU sur le paysage et le cadre de vie

La commune de Saint-Malo présente une grande richesse paysagère avec de nombreux paysages liés au littoral. La préservation de ces ambiances paysagères est un des enjeux du PLU, notamment avec le maintien des unités les plus emblématiques mais également la valorisation des paysages urbains ou agricoles et la gestion des transitions et des lisières. Le développement de l'urbanisation et la densification urbaine, pourraient porter atteinte à la qualité paysagère du territoire. Le PLU entend protéger le littoral et ses espaces retro littoraux en préservant les grandes continuités écologiques et les entités paysagères ou cônes de vue avec prescriptions pour maîtriser l'insertion de nouveaux éléments bâtis dans le règlement et les OAP, en préservant la nature en ville et en prévoyant des liaisons douces avec des ER.

Incidences du PLU sur le patrimoine bâti et archéologique

La ville se place en 31^e position pour le nombre de monuments historiques et attire environ 2,5 millions de visiteurs par an. Certains patrimoines ne faisant pas l'objet de protection à la hauteur de leurs enjeux, la Ville a engagé une étude patrimoniale très détaillée pour sa préservation et sa valorisation. Le PLU a identifié sur le plan de zonage les éléments de patrimoine selon 3 gradations :

- 139 éléments de patrimoine bâti exceptionnels à protéger ;
- 1 111 éléments de patrimoine bâti remarquables à protéger ;
- 2 938 éléments de patrimoine bâti d'intérêt à protéger.

Le PLU liste et cartographie une vingtaine de zones de présomption de prescription archéologique.

Incidences du PLU sur la ressource en eau.

L'agglomération et ses extensions d'urbanisation sont classées en zone d'assainissement collectif. Le reste du territoire communal est maintenu en assainissement non collectif.

La gestion de l'assainissement non collectif est assurée par le SPANC "Saint-Malo Agglomération" Les 289 ANC sont classés en fonction du risque puis traduits en délai de travaux à réaliser.

Une révision du zonage des eaux pluviales est menée par SMA.

La commune est alimentée par l'usine de Beaufort. Il n'existe pas de ressource d'eau potable à Saint-Malo et la défense incendie est assurée par 666 Hydrants, dont 508 publics.

L'impact de la charge liée au PLU révisé est compatible avec les projections du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) et de son Programme d'action.

En termes d'action, le syndicat de production a développé sa stratégie pour assurer la production d'eau potable dans les années à venir. Pour la STEU, des travaux sur le réseau sont dans le programme pluriannuel d'investissement validé dans le schéma directeur. Le règlement du PLU et l'OAP 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. En outre, 19 emplacements réservés figurent sur le plan de zonage du PLU et ont pour fonction la création ou l'agrandissement de bassin de retenue.

Incidences du PLU sur le climat, l'air et les énergies

Saint-Malo doit répondre aux objectifs et orientations de son Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) élaboré en 2019. D'ici 2050, l'objectif de l'Agglomération de Saint-Malo est de devenir un territoire neutre en carbone, résilient, inclusif et 100% renouvelable. Ainsi, les principaux enjeux sont de contribuer localement à la lutte contre le changement climatique, d'encourager les pratiques multimodales de déplacement, et d'encourager l'utilisation des énergies renouvelables. L'accroissement démographique va entraîner une augmentation des consommations énergétiques et des émissions de Gaz à effet de serre.

Les mesures portent sur de nouvelles formes bâties et d'habitat et des implantations pour réduire les déplacements ou les permettre en mode doux avec 4 ER, un règlement qui ne s'oppose pas aux productions d'ENR. Le projet souhaite valoriser les ressources du territoire et la production d'énergies

renouvelables en permettant l'installation de moyens de productions compatibles avec la sensibilité paysagère et environnementale de la commune.

Incidences du PLU sur les risques, les nuisances et Les pollutions

La commune de Saint-Malo est concernée par plusieurs risques :

- Risque faible : sismique, mouvement de terrain, retrait-gonflement des argiles, radon faible ;
- Risque de tempête, de feu de forêt, d'inondation par ruissellement et par remontée de nappes, risque lié au transport de matières dangereuses (gaz) et pollution des sols existant ;
- Risque de submersion marine ;
- Risque industriel : 6 ICPE manipulant des substances et mélanges dangereux.

Saint-Malo est couverte par un Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine (PPRSM), approuvé en 2017 (actuellement en cours de révision) et qui affecte le nord de la commune et est inscrite sur la liste des communes dont l'action pour l'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydro-sédimentaires entraînant l'érosion du littoral.

Par ailleurs, la commune bénéficie d'un programme d'actions de prévention des inondations (PAPI).

Les enjeux liés aux risques majeurs sont notamment la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens et des activités humaines, les capacités d'écoulement des crues et la réduction de l'imperméabilisation des sols et la lutte et l'adaptation face au changement climatique pour éviter l'accroissement des phénomènes météorologiques générateurs ou amplificateurs des risques.

Plusieurs axes routiers sont concernés par un classement sonore. Les principaux enjeux du PLU révisé pour les nuisances sont la limitation de façon générale des nuisances sonores.

Le PLU révisé limite le risque d'inondation par ruissellement en agissant sur l'imperméabilisation et le ralentissement des ruissellements des eaux pluviales dans le règlement écrit et l'OAP thématique TVB en faveur des surfaces perméables et d'une gestion alternative des eaux pluviales. Il intègre le PPRSM par les servitudes et le règlement. L'impact du PLU révisé sur la qualité de l'air et les nuisances sonores est limité par l'aménagement notamment des liaisons douces et la préservation de la trame verte.

Incidences du PLU sur la gestion des déchets

Saint-Malo Agglomération (SMA) exerce la compétence collecte, valorisation et élimination des déchets ménagers sur le territoire. Différentes actions de prévention sont déjà menées pour réduire la quantité de déchets. Des dispositions sont prises pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets dans les projets d'aménagement.

3- Evaluation des incidences du PLU dans le OAP

Les incidences ont été intégrées aux descriptifs par OAP.

4- Evaluation des incidences du PLU sur les sites Natura 2000

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

- La ZSC " Estuaire de la Rance " (FR5300061) ; à Saint-Malo, cette zone Natura 2000 concerne les secteurs de Quelmer et la Baie de Troctin.
- La ZSC " Côte de Cancale à Paramé " (FR5300052) ; à Saint-Malo, elle concerne 2 secteurs situés au nord-est de la commune, Secteur de la Pointe de la Varde / Le Minihic et Secteur de Rotheneuf.
- La ZSC " Baie de Lancieux, Baie de l'Arguenon, Archipel de Saint Malo et Dinard " (FR5300012). A Saint-Malo, elle concerne L'île de Cézembre refuge naturel pour les oiseaux marins.



Le PADD rappelle l'importance de protéger et de préserver les zones Natura 2000 qui font l'objet d'une protection spécifique dans la partie réglementaire du PLU avec notamment un zonage adapté pour leur préservation et des dispositions dans le règlement. Les zones Natura 2000 "Estuaire de la Rance" et "Côte de Cancale à Paramé" (FR5300052) sont identifiées comme des réservoirs principaux de biodiversité et donc classés en zone Nlt.

La ZSC " Baie de Lancieux, Baie de l'Arguenon, Archipel de Saint Malo et Dinard " qui concerne l'île de Cézembre, est également classé en zone Nlt et le pourtour en zone Nlm, un secteur destiné à la protection des sites remarquables maritimes.

Des dispositions spécifiques complémentaires au zonage figurent au sein du PLU et permettent de préserver les habitats et les espèces patrimoniales.

5-Indicateurs de suivi

Des indicateurs sont définis par thématique avec l'unité de référence, la fréquence, la source, l'origine de la donnée, la valeur de référence et la structure porteuse du suivi : 5 indicateurs pour les données socio-démographiques, 9 indicateurs pour la consommation foncière / urbanisation, 10 indicateurs pour l'activité agricole, 13 indicateurs pour les MILIEU NATUREL / BIODIVERSITÉ, 5 indicateurs pour le patrimoine bâti et archéologique, 4 indicateurs pour l'eau potable, 8 indicateurs pour l'assainissement, 8 indicateurs pour les ressources énergétiques, 6 indicateurs pour les déplacements, 5 indicateurs pour les risques, 3 indicateurs pour la pollution des sols et 4 indicateurs pour les déchets.

B.1.5 Traduction dans les documents d'urbanisme

Règlement graphique

La partie graphique du règlement fait apparaître les limites des zones, secteurs, périmètres ou espaces identifiés par le PLU.

Elle comporte un zonage au 10000^{ème} décliné en 19 planches au 2500^e ainsi que les annexes.

Règlement écrit

Le règlement écrit comprend un préambule, qui récapitule sa portée à l'égard des autres réglementations, son articulation avec les autres pièces du PLU ainsi qu'avec le règlement graphique, et son mode d'emploi.

Il est composé par ailleurs de trois parties : les dispositions générales, les dispositions communes applicables à toutes les zones et les dispositions spécifiques aux zones.

Préambule

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Malo.

1- La portée du règlement à l'égard des autres réglementations

1.1 LES DISPOSITIONS D'ORDRE PUBLIC DU RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Le Règlement National d'Urbanisme (RNU) fixe les dispositions minimales applicables en matière d'urbanisme dans les communes ne disposant pas de document d'urbanisme. Seules les dispositions des articles R.111-2, R.111-4, R. 111-20 à R.111-27 du Code de l'urbanisme sont applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme.

1.2 LA LOI LITTORAL

La commune de Saint-Malo est assujettie aux dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite " loi Littoral ". Ces dispositions figurent au sein du Code de l'urbanisme dans la partie relative à l'aménagement et la protection du littoral.

1.3 LES RÈGLES DES LOTISSEMENTS

Sont opposables les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements sous réserve des dispositions de l'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme.

1.4 LES CONDITIONS DE L'APPLICATION DE L'ARTICLE L. 111-6 DU CODE DE L'URBANISME

En application de l'article L. 111-6 du Code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur à la date d'approbation du PLU révisé : " En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ".

2- L'articulation du règlement avec les autres pièces du règlement d'urbanisme

Les règles d'occupation et d'utilisation des sols fixées par le règlement :

- sont justifiées, dans leur contenu et leurs effets attendus par le rapport de présentation du PLU,
- sont la traduction des orientations générales et objectifs énoncés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- sont définies en cohérence avec le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- sont notamment soumises, dans leur application, au respect des servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire métropolitain et figurant dans les annexes du PLU.

2.1 LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement du PLU (voir documents).

2.2 LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le projet d'aménagement et de développement durables 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 ; celles concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Le PADD n'est pas directement opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

2.3 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Nature des OAP

Les OAP définissent des orientations d'aménagement applicables sur l'ensemble du territoire communal ou sur certains secteurs particuliers. Le Code de l'urbanisme distingue :

Les OAP sectorielles 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. Le périmètre de ces orientations est délimité dans le zonage. Les OAP sectorielles sont obligatoires dans les nouvelles zones à urbaniser.

Les OAP thématiques peuvent porter sur l'ensemble des thématiques du Code de l'urbanisme notamment pour traduire les différents objectifs nationaux mais également pour traduire les enjeux locaux spécifiques du PADD.

Les OAP patrimoniales permettent l'application de dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments et ensembles bâtis ou naturels présentant un intérêt culturel, historique, architectural ou écologique.

Les OAP sans dispositions réglementaires : Le recours aux OAP des secteurs d'aménagement permet de concevoir des OAP qui s'appliquent seules, en l'absence de dispositions réglementaires dans le secteur.

Régime des OAP

Les OAP complètent le règlement (OAP sectorielle, thématique ou patrimoniale) ou s'y substituent (OAP de secteurs d'aménagement). Elles s'imposent aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

Le présent PLU est composé uniquement d'OAP sectorielles et d'une OAP thématique.

Les OAP sectorielles sont repérées au règlement graphique.

2.4 LES ANNEXES

Les annexes du PLU contiennent des documents d'information à destination des utilisateurs du PLU et notamment la liste des servitudes d'utilité publique ainsi que des textes et plans issus de législations spécifiques indépendamment des dispositions du PLU affectant l'occupation et l'utilisation du sol.

3-L'articulation entre le règlement écrit et le règlement graphique

Le règlement se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique.

Le règlement écrit est composé :

- d'un préambule ;
- de dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire communal ; c'est l'objet de la partie 1 du règlement ;
- de dispositions communes applicables à toutes les zones ; c'est l'objet de la partie 2 du règlement ;
- de dispositions spécifiques aux zones ; c'est l'objet de la partie 3 du règlement.

Le règlement écrit peut contenir des règles écrites ou graphiques. Tout élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse. Les règles figurant dans le règlement écrit s'imposent aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité. Le règlement écrit est complété par les annexes suivantes :

- les règlements particuliers des secteurs de plan masse (4) ;

- le cahier des prescriptions patrimoniales ;
- l'inventaire des éléments du patrimoine bâti à protéger ;
- la liste des éléments de patrimoine pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
- la liste des cônes de vue ;
- la liste des emplacements réservés.

Les documents du règlement graphique délimitent les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, et les zones naturelles et forestières. Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol.

Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément. Les règles figurant dans le règlement graphique s'imposent aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

4- le mode d'emploi du règlement

Le règlement fixe une règle en 5 étapes pour mener à bien un projet :

- Déterminer, à l'aide du plan de zonage, la zone dont relève le terrain objet du projet,
- Consulter le contenu et les dispositions des OAP sectorielles et thématiques applicables sur l'ensemble du territoire et sur le terrain concerné,
- Prendre connaissance des règles communes applicables à toutes les zones pour connaître les prescriptions à respecter,
- Lire les règles spécifiques à la zone dont relève le terrain objet du projet de travaux pour connaître les règles spécifiques à respecter,
- Respecter les servitudes et annexes qui peuvent être applicables, lesquelles sont constitutives de règles.

Partie 1 : dispositions générales

1 – Champ d'application du règlement du PLU

Les opérations concernées

Les règles édictées par le règlement sont opposables à tous types de travaux : constructions nouvelles (principale, secondaire, ou annexe), extensions, réhabilitation de l'existant, aménagements, démolition, etc...ainsi qu'aux usages du sol et affectations des sols, qu'ils soient ou non soumis à déclaration ou à autorisation au titre du Code de l'urbanisme.

Les travaux de démolition sont soumis à permis de démolir.

L'édification de clôtures et les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié n'est autorisée que dans des cas strictement limités et sous réserve de respecter certaines conditions.

2- Les différentes zones du PLU

Le règlement du PLU définit quatre types de zones couvrant l'ensemble du territoire communal :

Les zones U et AU :

La zone urbaine dite " zone U " correspond aux secteurs déjà urbanisés ainsi qu'à ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle favorise la mixité des fonctions urbaines (logements, bureaux, équipements et services), la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains.

Parmi les zones U du présent règlement :

- La zone U_i est une zone urbaine multifonctionnelle. Elle correspond à l'ensemble historique de la ville close "Intra-Muros".

- La zone Uba est une zone urbaine multifonctionnelle. Elle correspond au secteur balnéaire de la Ville de Saint-Malo, à vocation mixte.
- La zone UH est une zone urbaine multifonctionnelle. Elle correspond aux différents secteurs des centralités historiques de Saint-Malo (en dehors de la ville close " Intra-Muros "), à vocation mixte. Elle comprend trois secteurs de zones :
 - * le secteur UH1, lequel couvre les centralités historiques à préserver ;
 - * le secteur UH2, lequel couvre les faubourgs des centralités historiques de Saint-Malo à conforter ;
 - * le secteur UH3, lequel couvre les centralités historiques de Saint-Malo à renforcer et où les hauteurs des constructions sont plus importantes.
- La zone UC est une zone urbaine multifonctionnelle. Elle correspond aux secteurs bâtis du cœur d'agglomération dense, à vocation mixte.
- La zone UR est une zone urbaine multifonctionnelle. Elle correspond aux différents secteurs résidentiels de la ville de Saint-Malo, à vocation mixte. Elle se compose en dix secteurs de zones :
 - * le secteur UR0 couvre les secteurs pavillonnaires à préserver ;
 - * le secteur UR1 couvre les secteurs pavillonnaires à encadrer ;
 - * le secteur UR1+ couvre les secteurs pavillonnaires où la densification douce est permise ;
 - * le secteur UR2 couvre les secteurs résidentiels à dominante de logements collectifs de faible hauteur ;
 - * le secteur UR3 couvre les secteurs résidentiels à dominante de logements collectifs de moyenne hauteur ;
 - * le secteur UR4 couvre les secteurs résidentiels à dominante de logements collectifs de grande hauteur ;
 - * les secteurs UR*/UR** couvrent les secteurs présentant un potentiel de renouvellement urbain en application des OAP :
 - UR* = secteurs de renouvellement urbain en densification ;
 - UR** = secteurs de renouvellement urbain en densification forte ;
 - * le secteur URLit couvre les secteurs de la commune identifiés comme Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) au sens de la loi Littoral, par le SCoT en vigueur ;
 - * le secteur URg, couvre le secteur de la Goëletterie, situé en dehors des espaces agglomérés, villages et secteurs déjà urbanisés au sens de la loi Littoral par le SCoT en vigueur.
- La zone UA correspond aux zones urbaines " spécialisées " à vocation d'activités économiques diversifiées de la Ville de Saint-Malo. Elle est destinée à recevoir des occupations et utilisations des sols liées et nécessaires aux activités spécialisées admises dans la zone et son secteur de zone.

La zone UA se compose en douze secteurs de zones. Ainsi, :

- * les secteurs UAI1 et UAI2 correspondent aux zones à vocation d'activités industrielles ;
- * les secteurs UAt1 et UAt2 correspondent aux zones à vocation d'activités industrielles et tertiaires ;
- * les secteurs UAc1, UAc2 et UAc3 correspondent aux zones à vocation d'activités commerciales ;
- * les secteurs UAp, UApM, UApn et UApt correspondent aux zones dédiées au port, et plus précisément :
 - le secteur UApM est destiné à accueillir les activités à vocation portuaires de la Gare Maritime ;
 - le secteur UApn est destiné à accueillir les activités à vocation portuaires et nautiques ;

- le secteur UApt est destiné à accueillir les activités à vocation portuaires et touristiques ;
- * le secteur UAer dédié aux activités de production d'énergies renouvelables.
- La zone UE est une zone urbaine "spécialisée" à vocation d'équipements publics de la Ville de Saint-Malo. Elle est destinée à recevoir des occupations et utilisations des sols liées et nécessaires aux équipements publics et aux services d'intérêt collectifs admises dans la zone.
- La zone UM correspond à des secteurs pour lesquels un règlement spécifique et un plan masse côté en trois dimensions définissent des règles spéciales. Elle comprend 4 secteurs de zones, chacun correspondant à un règlement de zone et un plan de masse :
 - * le secteur UM 1 renvoie au règlement UM 1 et au plan masse de Blanche Roche Atalante ;
 - * le secteur UM 2 renvoie au règlement UM 2 et au plan masse d'Aristide Briand ;
 - * le secteur UM 3 renvoie au règlement UM 3 et au plan masse des Fougerais ;
 - * le secteur UM 4 renvoie au règlement UM 4 et au plan masse des Nielles.

La zone à urbaniser dite " zone AU " correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des Orientations d'Aménagement et de Programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et, le cas échéant, le règlement. La zone est alors classée " 1AU ".

Dans le cas contraire, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. La zone est alors classée " 2AU ".

Les zones U et AU ont une vocation générale : tous les travaux de constructions ou d'aménagement, tous les ouvrages et installations qui n'y sont pas expressément interdits ou autorisés sous conditions par le règlement y sont autorisés.

Les zones A et N

La zone agricole dite " zone A " correspond aux espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles au sein desquelles les activités agricoles peuvent se développer (exploitations, logement des exploitants). Zone spécialisée, elle limite strictement tout autre usage afin de préserver ces espaces et de limiter leur mitage. Dans le présent règlement, la zone A comprend un secteur de zone, le secteur Ap, correspondant à une zone agricole faisant l'objet d'une protection renforcée.

La zone naturelle et forestière dite " zone N " correspond à des espaces à protéger en raison soit de la qualité des sites et des milieux naturels, soit de l'existence ou du développement des exploitations forestières, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Zone spécialisée, elle permet la gestion et l'usage régulé des milieux naturels et des espaces de nature en ville, en autorisant de manière limitée les constructions permettant la gestion et la mise en valeur de ces espaces. Outre les zones classées en N, elle comprend cinq secteurs de zones :

- le secteur Nlt, destiné à la protection des sites remarquables du littoral ;
- le secteur Nlm, destiné à la protection des sites remarquables maritimes ;
- le secteur NI, destiné aux loisirs en plein air ;
- le secteur Nk, destiné à l'accueil de campings ;

- le secteur Ns, destiné à l'accueil de structures socio-éducatives et médicales

Les zones A et N ont une vocation spécifique et restreinte : tous les travaux de constructions ou d'aménagements, tous les ouvrages et installations qui n'y sont pas expressément autorisés par le règlement, le cas échéant sous conditions, y sont interdits.

Lorsqu'un projet porte sur une unité foncière couverte par plusieurs zonages, il doit être fait application, sur chacune des parties de cette unité foncière, des règles de la zone qui la couvre. Il ne peut donc pas être fait application à l'ensemble de l'unité foncière des règles de seulement l'une des zones.

3- Lexique

Le règlement propose (de la page 15 à la page 35) un lexique des termes qui compte 61 entrées, de « Abattage » à « Volume secondaire de la construction principale ». Les définitions écrites sont assorties, le cas échéant de schémas explicatifs et/ou de modes d'emploi.

Partie 2 : dispositions communes à toutes les zones

Les règles formulées s'appliquent à l'ensemble des zones et secteurs de zones du présent règlement. Des règles spécifiques dans les zones (Partie 3) précisent ou complètent les règles communes.

Titre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Ce titre explicite :

- En ce qui concerne les destinations et sous-destinations :
 - o Celles qui sont autorisées
 - o Les changements de destination (pour les bâtiments figurant en zone A et N)
- En ce qui concerne les interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :
 - o Les usages et affectations de sols autorisés ou interdits
 - o Les emplacements réservés
 - o Les périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)
 - o Les espaces identifiés comme cônes de vue
- En ce qui concerne les mixités fonctionnelles et sociales
 - o Les secteurs et linéaires commerciaux
 - o Les secteurs avec pourcentage de programme affecté à certaines catégories de logements (servitude de mixité sociale)

Titre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnemental et paysagère

Pour toute opération de construction et d'aménagement, le règlement applicable à chaque zone précise :

En ce qui concerne la volumétrie et l'implantation des constructions :

- la hauteur maximale autorisée (H)
 - o Nombre de niveaux
 - o Hauteur absolue, hauteur relative
 - o Harmonie volumétrique
 - o Gabarit
- L'implantation des constructions
- L'emprise au sol des constructions

En ce qui concerne les qualités urbaine, architecturales, environnementale et paysagère des constructions :

- L'insertion et la qualité environnementale des constructions
 - o Implantation et respect du terrain naturel
 - o Dispositifs et systèmes de production d'énergies renouvelables
- Les caractéristiques architecturales applicables à toutes les constructions
 - o Caractéristiques générales : Tout projet doit démontrer une qualité architecturale qui se traduit par une qualité de composition, de détail, de finition et de mise en œuvre des matériaux.
 - o Volumétrie et façades des constructions
 - o Ouvertures et menuiseries des constructions
 - o Matériaux, enduits, couleurs et polychromie des constructions
 - o Toitures des constructions et traitement des éléments techniques
- Les éléments de patrimoine bâti à protéger
 - o Prescriptions pour les trois gradations d'éléments de patrimoine bâti à protéger
 - Eléments de patrimoine bâti exceptionnels à protéger
 - Eléments de patrimoine bâti remarquable à protéger
 - Eléments de patrimoine bâti d'intérêt à protéger
- Les prescriptions pour le petit patrimoine
- Les dispositions applicables aux clôtures
 - o Dispositions communes à toutes zones
 - o Murs de clôtures remarquables à protéger

En ce qui concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- Le coefficient de biotope par surface (CBS). Le règlement impose une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.
- Les prescriptions graphiques relatives aux éléments de paysage
 - o Espaces boisé classé (EBC)^o
 - o Haies et alignements d'arbres à protéger
 - o Arbres isolés à protéger
 - o Espaces verts à protéger
 - o Parcs et jardins d'ornement privés à protéger
 - o Cours d'eau et zones humides
- Les dispositions relatives à l'aménagement paysager et aux plantations
- Le traitement des espaces affectés : au stationnement, aux stockages, à la collecte des déchets ménagers et assimilés, le traitement des coffrets techniques

En ce qui concerne le stationnement :

- Le stationnement automobile
- Le stationnement des vélos

Titre 3 : Les équipements et réseaux

En matière d'équipements et réseaux, ce titre 3 explicite :

Pour ce qui concerne les voies d'accès et desserte :

- Les conditions d'accès aux voies ouvertes à la circulation automobile

- Dispositions générales
- Organisation des accès
- Dimensions et traitement des accès
- Les conditions de desserte par les voies ouvertes à la circulation publique
 - Dispositions générales
 - Dimension et traitement des voies
 - Desserte piétonne et cycliste

Pour ce qui concerne la desserte par les réseaux :

- Les obligations en termes d'eau potable, d'eaux usées et eaux pluviales, ainsi que les eaux de drainage
- Les obligations en termes de desserte électrique et de réseaux de communication
 - Alimentation en énergie et réseaux de communication
 - Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Partie 3 : dispositions spécifiques aux zones

Ce titre précise les règles spécifiques qui s'appliquent aux zones en complément de celles développées dans les dispositions communes. Si aucune règle précise n'est prévue au sein de la zone concernée, c'est qu'elle n'est pas règlementée et qu'il convient de se référer uniquement aux dispositions communes

Des règles spécifiques s'appliquent sur les zones suivantes :

Zones urbaines :

- Zone UI
- Zone UBAL
- Zone UH
- Zone UC
- Zone UR
- Zone UA
- Zone UE
- Zone UM

Pour ces zones, une réglementation spécifique s'applique, en matière de destination des constructions, usage des sols et natures d'activités et de caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (sauf zone UM qui correspond à des secteurs pour lesquels un règlement spécifique et un plan masse côté en trois dimensions définissent des règles spéciales).

Zones à urbaniser

- Zone 1AU : La zone 1AU couvre 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. 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
- Zone 2AU : La zone 2AU est une zone à vocation multifonctionnelle destinée à être ouverte à l'urbanisation à moyen terme. Les zones 2AU nécessitent une procédure d'adaptation du document d'urbanisme comportant une enquête publique (modification ou révision du PLU) pour être ouvertes à l'urbanisation. Dans cette attente, les possibilités d'occuper et d'utiliser le sol sont réduites.

Zones naturelles, agricoles ou forestières

- Zone A
- Zone N

Pour ces zones, une réglementation spécifique s'applique, en matière de destination des constructions, usage des sols et natures d'activités et de caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Les annexes du règlement

Les annexes sont les suivantes :

- Règlements des zones d'aménagement UM1, UM2, UM3 et UM4
- Cahier des prescriptions patrimoniales
- Inventaire du patrimoine bâti protégé
- Liste des bâtiments pouvant changer de destination
- Liste des cônes de vue
- Liste des emplacements réservés

B.1.6 Compatibilité avec les documents supra communaux

Le SCoT et le PLH

Le PLU révisé de Saint-Malo est globalement compatible avec les orientations du SCoT (2017, modifié en 2020) et du PLH (2023).

Il prévoit la production de 5 305 logements sur 10 ans, soit environ 530/an, en dessous des objectifs du SCoT mais en ligne avec le PLH. La densité prévue est légèrement inférieure aux préconisations, mais certaines opérations permettront d'atteindre des densités finales supérieures.

Le PLU favorise la diversité avec une part significative de logements sociaux et abordables, mais fixe le seuil de mixité sociale à 20 logements pour ne pas freiner les petits projets. Il inclut une large gamme de typologies (T3, T4/T5).

Concernant la consommation foncière, le PLU limite l'artificialisation avec 78 % de la production réalisée dans l'enveloppe urbaine.

En conclusion, « le PLU respecte les grandes orientations du SCoT et du PLH en matière de logement. Le PLU de Saint-Malo s'aligne sur le SCoT en structurant le territoire autour d'un pôle majeur commun avec Saint-Jouan-des-Guérets. Le document impose des densités différenciées selon les secteurs, avec une concentration accrue autour de la gare. Il encourage la mixité sociale via une offre diversifiée incluant des logements abordables et sociaux.

Le PLU révisé favorise une mixité des fonctions urbaines, combinant logements, activités économiques et tertiaires, notamment dans les zones centrales et d'OAP. Il permet le développement du tourisme et prévoit aussi le renforcement des zones d'activités et commerciales existantes, tout en respectant les orientations du SCoT. Il protège les espaces agricoles à fort potentiel et prévoit des zones tampons entre zones urbaines et agricoles. Le développement économique est soutenu par la réorganisation des zones d'activités et la préservation des terres agricoles.

Le PLU promeut aussi les mobilités durables en renforçant les transports collectifs et les liaisons douces. Il améliore l'accessibilité et les mobilités douces, notamment avec la requalification du pôle multimodal de Marville.

Il valorise le patrimoine naturel et paysager tout en maîtrisant l'urbanisation. La préservation des paysages, du patrimoine bâti et des vues remarquables est intégrée au zonage. Les milieux naturels (cours d'eau, haies, zones humides) et la biodiversité sont protégés via la Trame Verte et Bleue.

Le PLU prend en compte les risques de submersion marine et réglemente les constructions dans les zones sensibles, notamment littorales. Il limite l'urbanisation près du rivage, encadre les constructions

dans la bande des 100 mètres, et protège les espaces littoraux remarquables. Enfin, l'aménagement vise à préserver la qualité de vie et à rendre le territoire plus attractif et durable ».

Le Plan Global des Déplacements (PGD)

Le Plan Global des Déplacements de Saint-Malo Agglomération (PGD) a été approuvé par le Conseil communautaire en mai 2019. Il vise à organiser les mobilités de manière sûre, durable et multimodale. Le PLU révisé y répond par des emplacements réservés pour les liaisons douces, des parkings relais en périphérie, des parkings en silos et une meilleure articulation urbanisme/mobilité. Trois OAP situées autour de la gare illustrent la volonté de renforcer les pôles multimodaux et le transport collectif.

Le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET)

Saint-Malo Agglomération a approuvé le Plan Climat Air et Energie Territorial (PCAET) en décembre 2019.

Ce plan cherche à orienter les politiques locales vers la neutralité carbone. Le PLU soutient cette ambition par la densification urbaine, la reconversion de friches, le développement des transports collectifs et des liaisons douces, ainsi que par l'adaptation du bâti aux évolutions climatiques. Il favorise également les constructions durables, la réhabilitation énergétique et l'implantation d'énergies renouvelables, notamment dans la zone UAer.

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Bretagne a été rendu opposable par le préfet le 16 mars 2021. Il impose des règles comme la lutte contre l'étalement urbain, la protection de la biodiversité et la prise en compte du changement climatique. Le PLU s'inscrit dans cette logique via une consommation foncière maîtrisée, une priorité donnée à la densification urbaine, la préservation des continuités écologiques et l'intégration des risques littoraux.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne est en vigueur depuis le 4 avril 2022. Il vise à préserver la ressource en eau. Le PLU prévoit des mesures de lutte contre l'imperméabilisation des sols, la création de bassins de rétention et un coefficient de biotope pour les zones urbaines, favorisant ainsi la gestion durable des eaux pluviales et la qualité des milieux aquatiques.

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Loire-Bretagne a été arrêté le 15 mars 2022. Il est intégré dans le PLU par la prise en compte des zones inondables, l'adaptation de l'urbanisation aux aléas naturels, notamment marins, et l'identification d'emplacements pour renforcer la résilience (bassins de rétention, limitation des surfaces imperméables, etc.).

La Charte du Parc Naturel Régional (PNR) de la vallée de la Rance – Côte d'Émeraude

Le PNR est officiel par décret du 19 octobre 2024. Il est pris en compte par la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (zones Ap, Nlt/Nlm), la préservation des corridors écologiques, et des prescriptions favorisant la nature en ville. Le PLU applique aussi un coefficient de biotope et soutient une agriculture durable.

Ce travail de compatibilité démontre un PLU intégré, cohérent avec les objectifs de transition écologique, de mobilité durable et de résilience territoriale.

B.2 Bilan de la concertation¹⁸

Dans sa délibération du 9 décembre 2024 adoptée à l'unanimité, le Conseil Municipal a examiné le bilan de la concertation préalable à l'arrêt du projet, et constaté que la procédure s'est déroulée conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et selon les modalités définies dans la délibération du Conseil Municipal en date du 25 juin 2015.

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 ;
- 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.
- L'organisation de réunions publiques, par quartier, d'une part au stade du diagnostic et de l'élaboration du PADD (mai/juin 2019 et juillet 2022), et, d'autre part au stade de l'élaboration du PLU avant l'arrêt du dossier (4 réunions publiques par quartier, annoncées par affichage et sur le site internet avec entre 140 et 160 participants).
- L'organisation de balades urbaines en octobre 2022 sur trois secteurs : Aristide Briand, Hippodrome et Rothéneuf (participation d'une centaine de personnes pour chacune d'elles). Elles étaient suivies d'ateliers cartes sur tables et ont fait l'objet de réunions de restitution.

Les sujets abordés lors des réunions publiques portaient sur :

- Les objectifs de production de 500 logements par an, et celui du maintien a minima de la population à 47 000 habitants.
Réponse : Objectif répondant au constat du vieillissement de la population et de l'augmentation du nombre de ménages composé de personnes seules ou sans enfants ainsi qu'à la nécessité de permettre aux actifs et familles de se loger à Saint-Malo en compatibilité avec le PLH.
- La répartition des typologies de logements et la mixité sociale :
Réponse : Volonté de développer l'accession sociale à la propriété, nécessité d'être compatible avec le PLH.
- Les secteurs d'OAP : crainte de concentration de population sans infrastructures suffisantes, questions sur l'aménagement d'espaces verts, les hauteurs, la maîtrise de la programmation...
Réponse : respect du ZAN et nécessité de densifier certains quartiers avec des espaces verts, des pistes cyclables. Les OAP sous forme de ZAC (de Gaulle, la Houssaye, Campus II) permettront de maîtriser la programmation et les aménagements. L'OAP de Rothéneuf prévoit environ 180 logements alors que le projet initial en prévoyait 800 et les zones humides seront restaurées ;

¹⁸ Les articles L. 103-2 et suivants du Code de l'urbanisme précisent que la concertation associe, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. Les modalités de cette concertation sont définies dans la délibération prescrivant le PLU et doivent permettre « pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente ». A l'issue de la concertation, le conseil municipal en arrête le bilan. Ce bilan sera joint au dossier d'enquête publique.

- La mobilité : demandes de développer les liaisons douces, d'étendre le réseau de bus, de requalifier certaines voies et carrefours ; constat d'augmentation du trafic, de manque de stationnements, notamment devant la gare ; demande d'aires de covoiturage ; demande d'une étude pour mesurer l'impact de la création de logements supplémentaires sur le trafic automobile et donc l'environnement

- *Réponse : volonté de développer les pistes cyclables ; normes de stationnement plus favorables aux vélos ; limite des besoins de déplacements en offrant plus de logements pour les actifs ; étude lancée pour le réaménagement de la gare - ; nouvelle Délégation de Service Public pour le réseau bus avec maillage revu et remplacement du diesel par du biogaz pour préserver la qualité de l'air.*

- Le stationnement : mutualisation des parkings en zone d'activités (Atalante), mise en place d'un parking relais en entrée de Saint-Malo.

Réponse : mutualisation de certains parkings ; réduction des places de stationnement pour l'automobile et augmentation des places pour les vélos.

- La forte proportion de résidences secondaires et de meublés de tourisme

Réponse : Adoption d'un règlement pour le changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques avec des quotas par quartier ; pas de possibilité pour le moment d'instaurer des quotas de résidences secondaires ; augmentation du taux de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires ; part importante de logements sociaux en accession qui seront des résidences principales ; charte demandant que les règlements de copropriété des logements neufs interdisent la location touristique pour de courtes durées.

- Les équipements : le développement des équipements universitaire, le futur hôpital

Réponse : construction d'un restaurant universitaire prévue à côté du lycée Providence.

- La préservation des éléments bâtis remarquables de la ville et des quartiers les plus emblématiques.

- La préservation des espaces naturels et des zones humides.

- La préservation des espaces agricoles et de l'activité agricole.

Réponse : mise en place d'un secteur Ap correspondant à une zone agricole faisant l'objet d'une protection renforcée, qui préfigure la création d'une Zone Agricole Protégée (ZAP) à l'échelle intercommunale.

- L'incitation à la végétalisation de la Ville :

Réponse : végétalisation des cours d'école en cours et encouragement de la végétalisation ou la désimperméabilisation des parkings, des pistes cyclables ; instauration d'un coefficient de biotope et d'une OAP TVB dans le PLU ; plan de végétalisation et de biodiversité de la Ville.

- La ressource en eau (eau potable) mais aussi l'assainissement.

- L'adaptation de la ville face au changement climatique et la prise en compte des risques naturels, en particulier la révision du PPRSM.

- Les économies d'énergie et les énergies renouvelables : Éoliennes Réponse : Saint-Malo est un territoire protégé où les Éoliennes sont interdites.

- Le Parc Naturel Régional et sa place dans le PLU :

Réponse : le PNR ne concerne que la partie agricole et naturelle de Saint-Malo.

- La préservation des commerces, en particulier des commerces de proximité.

Réponse : confortation du maillage commercial existant ; dans les centralités, délimitation de périmètres de droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux ; délimitation des linéaires commerciaux où le changement de destination pour passer de commerce à meublé de tourisme sera interdit.

- Les zones d'activités économiques : possibilité d'accueillir des industries sur de grands terrains, de créer de nouvelles zones ?

Réponse : Il n'est plus possible d'offrir de grands terrains pour des activités industrielles. Il faut réfléchir autrement les zones d'activités en y imposant moins d'espaces verts et moins de parkings, par exemple, afin d'optimiser le foncier.

- Renseignements sur la suite des études et sur certains projets (secteur de Marville, Rothéneuf, Nielles, projet Gare, Musée, Hôpital, pénétrante sud, ...)

La concertation des associations et des comités de quartier dans le cadre de l'étude patrimoniale. Au stade de la restitution de l'étude patrimoniale, 2 réunions se sont tenues en présence du bureau d'études « AUA » pour présenter et débattre de l'étude patrimoniale : le 12 mai 2021 avec les associations environnementales et patrimoniales du territoire de Saint Malo, le 22 juin 2021 avec les comités des quartiers. Elles ont été suivies d'un échange technique et de deux balades urbaines patrimoniales (le 17 septembre 2021) dans le quartier de Saint-Servan, et dans le quartier de Rothéneuf.

Une réunion avec l'Association Eaux et Rivières de Bretagne a été organisée à leur demande conformément à l'article L. 132-13 du Code de l'urbanisme. De nombreux points ont été évoqués : modalités de récupération des eaux pluviales, coefficient de biotope, renaturation des sites, mesures pour gérer la montée des eaux, réflexions autour du développement de l'arbre et de la nature en ville...

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.

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 : 240 courriers/courriels ou remarques ont été portées sur le registre représentant 175 demandes individuelles.

Elles peuvent être classées en 6 grandes catégories :

- 113 demandes (65% du total) portent sur une évolution de la constructibilité vers plus de droits à bâtir, par des demandes de changements de zones ou d'évolutions des règles : 31 sont partiellement ou totalement satisfaites, notamment du fait de leur classement en zone urbaine ou à urbaniser ou d'une augmentation des droits à bâtir (en particulier concernant l'emprise au sol). Les autres demandes ont reçu une réponse défavorable (demandes de classement en zones urbaines de parcelles actuellement situées en zones agricole ou naturelle ; application de la loi Littoral, localisation en zone protégée au titre des SPR ou des espaces remarquables du littoral, existence d'enjeux environnementaux ou obligation de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier en application de la loi Climat et résilience.
- 14 demandes (8% du total) portent sur une limitation de la constructibilité. Elles ont toutes reçu un avis favorable.
- 10 demandes (6% du total) concernent des protections environnementales (EBC, îlot remarquable. 6 sur les 7 exprimant le souhait de supprimer une protection environnementale ont reçu un avis favorable (absence d'éléments boisés à protéger ou d'enjeux environnementaux identifiés dans le diagnostic), 1 a reçu un avis défavorable (présence d'un boisement à enjeux fort classé en EBC sur la parcelle). Une demande exprime le souhait d'un classement en « îlot remarquable » (Parc et Jardin d'Ornement Privatif protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme dans le projet de PLU). Enfin, un courriel exprime le souhait de créer une forêt urbaine à côté du parking du Davier.
- 4 demandes (2% du total) concernent une évolution des protections du patrimoine bâti (ajout ou suppression). 2 de ces demandes exprimant le souhait de protéger ou augmenter la protection d'un bâti ont reçu un avis favorable et une partiellement favorable. Une demande exprimant le souhait de supprimer ou réduire la protection d'un bâtiment a reçu un avis défavorable car la

construction est identifiée au diagnostic comme un élément présentant un caractère patrimonial avéré (bâti d'intérêt).

- 4 demandes (2% du total) portent sur une suppression d'emplacements réservés et ont reçu un avis favorable suite à la mise à jour des emplacements réservés de la commune.
- 52 demandes (27% du total) expriment des questions, des remarques ou des interrogations sur le dossier du projet de PLU : interrogations sur de futurs projets ou les possibilités offertes par le projet de PLU, remarques d'ordre général ou particulier. 23 ont reçu une réponse favorable ou une prise en compte des remarques exprimées ; 6 ont reçu une réponse défavorable (courriers exprimant une opposition à des projets en cours ou déjà validés) ; 23 remarques ou questions n'amènent pas de réponses particulières.

Conclusions du bilan :

« Les moyens mis en œuvre ont permis d'assurer une information suffisante du public, concernant l'objet et la procédure, le contenu des études et les documents d'étapes. Le niveau d'information est proportionné à l'échelle du projet. La concertation publique a été menée pendant une durée suffisante et en continu, et les moyens ont permis au public de formuler des observations. Ces moyens 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 ».

B.3 Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)

Pour chaque plan ou document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne publique responsable et du public. Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer la conception de celui-ci, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Avis N°2025-012064 du 10 avril 2025

La réponse de la Ville a été jointe au dossier avant ouverture de l'enquête.

Synthèse de l'avis :

Après un rappel du contexte, la MRAe relève que les enjeux environnementaux de la révision du PLU concernent principalement :

- La préservation des espaces naturels et agricoles dans le cadre des objectifs de sobriété foncière et de la préservation de la multifonctionnalité des sols ;
- Le développement urbain maîtrisé pour une politique en faveur de la mixité urbaine, sociale et générationnelle face à l'augmentation du parc de résidences secondaires ;
- La protection de la trame verte et bleue et de la biodiversité ;
- La préservation, voire la restauration de la qualité des eaux (baignades...) et des milieux aquatiques ;
- L'adaptation du projet aux capacités du territoire ;
- La lutte contre le changement climatique, à travers notamment la ressource en eau, la mobilité et le risque de submersion marine.

Elle considère que la méthode ainsi que la justification du besoin en logements de la commune se révèlent être complexes et difficilement compréhensibles pour le public. De plus, le dossier demeure peu clair sur le nombre et le type de logements produits au sein des OAP, sur leur densité ainsi que sur le nombre d'habitants attendus et le nombre de résidences secondaires compris dans le besoin en logements.

Si la collectivité indique devoir construire des logements en nombre largement supérieur aux besoins correspondant à l'évolution démographique classique, du fait de l'augmentation du nombre de résidences secondaires ou de séjours à courte durée, cette option conduit à une artificialisation significative d'environ 54 ha, qui pourrait être considérablement réduite si des dispositions prescriptives visant à infléchir cette tendance étaient prises.

De plus, cette consommation des sols ne permet pas de s'inscrire dans les objectifs fixés au niveau national, ainsi qu'au niveau régional par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Bretagne.

Globalement, la compatibilité du projet avec la disponibilité de la ressource en eau potable et l'atteinte des objectifs de bon état des cours d'eau fixés par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne n'est pas réellement démontrée. Les éléments présentés dans le dossier sur la gestion de l'eau potable et des eaux usées ne permettent pas de vérifier la soutenabilité du projet de révision du PLU au regard des nécessaires préservation et restauration de la qualité des milieux aquatiques.

La réponse de la Ville a été jointe au dossier avant ouverture de l'enquête.

Pour le détail des demandes de la MRAe et les réponses de Saint-Malo, se reporter au mémoire en réponse.

B.4 Avis des personnes publiques associées (PPA) et consultées (PPC)

PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

Etat

Avis rendu le 10 mars 2025.

L'avis porte sur la prise en compte des objectifs de développement durable ainsi que sur la procédure et la forme.

Avis favorable avec réserves (« demandes ») et une recommandation : « améliorer la prise en compte de certaines politiques publiques, à titre complémentaire ».

L'avis est repris dans les annexes.

Les éléments de l'avis détaillé ainsi que les réponses de la Ville de Saint- Malo aux recommandations sont détaillés dans le mémoire en réponse.

L'Etat souligne la qualité globale du dossier qui traite l'ensemble des thématiques avec une projection vers la ville durable. Il contient des dispositions intéressantes (OAP) pour réaliser des logements à coût abordable notamment pour accueillir des jeunes ménages, dans un contexte de tension immobilière. Ces dispositions indispensables pour le pôle majeur qu'est Saint-Malo sont pour partie imprécises dans le projet de PLU : le scénario démographique retenu est proche des tendances actuelles mais l'évaluation des besoins en logements n'est pas explicitée pour justifier les besoins.

L'Etat soulève trois points d'attention qui mériteraient de faire l'objet d'amendement :

Logement :

Le nombre de logements à construire est en phase avec le PLH mais la compatibilité entre le Plu et ce PLH n'est pas respectée en ce qui concerne le scénario démographique et partiellement la mixité sociale.

La compatibilité entre le PLU de la ville centre (+0,4 % croissance démo/an) et le PLH de SMA (+1,1 %/an) n'est pas respectée pour la mixité sociale et renvoie les autres communes à des obligations difficilement atteignables.

L'Etat demande que le PLU soit plus ambitieux en matière d'accueil de population notamment en activant des outils permettant la création de plus de logements en résidence principale.

Consommation foncière :

La consommation d'ENAF est relativement limitée mais avec des effets très importants au regard des terres agricoles. Des dispositions qualitatives renforcées auraient dû être systématiquement établies pour encadrer les extensions de l'urbanisation.

Assainissement :

Le problème est renvoyé vers le schéma directeur d'assainissement sans démontrer la cohérence des projets de développement urbain avec la temporalité des travaux prévus, sur un système de traitement des eaux usées identifié comme fragile. Des éléments complémentaires pourront être produits.

L'Etat considère que l'essentiel des demandes exprimées dans l'avis détaillé ne remet pas en cause l'économie du projet. Il demande la prise en compte de ces demandes et recommandations.

Pour le détail des demandes de l'Etat et les réponses de Saint-Malo, se reporter au mémoire en réponse.

Région

Avis rendu le 19 mars 2025

Avis favorable au projet sous réserve de prise en compte de deux observations (OAP n°13 du Port ; OAP n° 11 Campus II) ;

La Région considère que les enjeux portuaires ont été pris en compte ainsi que les axes stratégiques de développement et d'aménagement des différents secteurs d'activités maritimes. Elle salue la collaboration dans l'élaboration de l'OAP n°13 du Port avec quelques demandes de modifications.

Pour L'OAP n°11, La Région rappelle que la réalisation d'une voie douce sur ses parcelles devra faire l'objet d'une concertation.

Pour le détail des demandes de la Région et les réponses de Saint-Malo, se reporter au mémoire en réponse.

Département

L'avis porte sur les compétences qui incombent au département : routes départementales, ENS, itinéraires de randonnée.

Le département demande d'intégrer certains éléments au dossier : données chiffrées de modération de consommation d'espace dans le PADD (au lieu de la fourchette) ; plans d'alignement (servitudes de reculement) ; mention du PDIPR dans le rapport de présentation et dans le PADD.

Il recommande de chercher à préserver les espaces agricoles, reconnaître le rôle des activités agricoles dans le maintien et la préservation de l'espace rural, maintenir et développer l'activité agricole, renforcer les liens entre l'agriculture et les autres usages.

Il considère que les enjeux paysagers et les objectifs de qualité paysagère sont bien traités, notamment dans les OAP. Il suggère de développer les éléments relatifs à la frange urbaine notamment dans la TVB et de compléter certaines OAP.

Il considère que le PLU traduit une volonté de prendre en compte les enjeux de biodiversité (préservation de 229 ha (EBC et EV), augmentation du linéaire de haies protégées, classement des ENS en zone N) et propose certaines modifications et compléments.

Le Département est favorable à la création du Pôle d'échanges multimodal. Il rappelle les projets de mobilité douce en étude : liaison cyclables Dinard-St Malo et voie verte St Méloir- St Malo.

Il demande l'intégration d'un article spécifique sur la sécurité des accès aux RD (Art R111-5), la reprise des marges de Routes Départementales listées et des plans d'alignement (servitudes de reculement), de faire figurer le recul du front bâti pour une largeur de voie de 30 m.

Il effectue également des préconisations pour les OAP n°1-3-6-8-9-10-11-12-13.

Pour le détail des demandes du Département et les réponses de Saint-Malo, se reporter au mémoire en réponse.

Saint Malo Agglomération

Avis rendu le 11 mars 2025.

Saint- Malo Agglomération considère que le projet intègre de manière satisfaisante les prescriptions et recommandations des politiques communautaires et exprime un certain nombre de remarques techniques et recommandations.

Elles portent notamment sur :

- L'habitat : Bonne prise en compte de la servitude de mixité sociale avec une programmation supérieure aux objectifs du PLH. Demandes de précisions sur le calendrier des OAP et leurs objectifs de mixité sociale.
- L'accueil des gens du voyage : identification des emplacements.
- Les activités économiques : rappel du document de stratégie foncière de SMA (février 2025) pour les activités de production.
- L'assainissement : SMA considère que la capacité organique est suffisante de la STEP pour intégrer les projets et l'augmentation de la population et rappelle les travaux en projet. Les prescriptions de SMA pour la gestion des eaux pluviales sont respectées.

- Les mobilités : SMA est favorable à la constitution de 2 pôles d'échanges multimodaux, à la création d'un second P+R au sud. Elle considère que le développement des mobilités actives est cohérent avec sa stratégie.
- Le règlement écrit : SMA demande la modification de certaines dispositions générales, communes à toutes les zones et spécifiques aux zones U, A et N.
- Le règlement graphique : demande de compléter les cartographies des cours d'eau, haies et talus.
- Les OAP : demandes relatives aux OAP n°5-9-10-11-12.

Pour le détail des demandes de SMA et les réponses de Saint-Malo, se reporter au mémoire en réponse.

Annexes SMA

Déchets :

- Étude préalable à l'instauration d'un dispositif de biodéchets.
- Délibération du Conseil Communautaire du 10 décembre 2024 :
- Objet : Stratégie des biodéchets - rapport d'étude préalable à la mise en place d'une gestion de proximité des biodéchets et approbation de la stratégie de déploiement
- Livret Fiches action du programme local de prévention des déchets.
- Rapport sur le programme local de prévention des déchets ménagers et assimilés.
- Synthèse du programme local de prévention des déchets ménagers et assimilés 2024-2030

SMA Cours d'eau (9 Documents)

Breizh Bocage (6 Documents)

Assainissement

- Schéma Directeur et zonage d'assainissement. Phase 7 : Schéma directeur des eaux usées.
- Emplacements réservés.
- Fiches action Saint-Malo
- Notice du zonage Eaux Pluviales des Saint Malo

Chambre d'Agriculture

Avis rendu le 18 janvier 2025

Avis favorable sous réserve de prise en compte des demandes formulées.

La Chambre d'Agriculture note des éléments forts d'engagement de la commune en faveur de l'agriculture avec notamment la mise en place d'une ZAP, qui permettra de sécuriser l'espace agricole et de lutter contre les spéculations et les rétentions foncières en espace rural. Elle demande de compléter le PADD avec le renforcement des éléments de constat amenant à la volonté de préservation du foncier agricole et l'élargissement des objectifs poursuivis en ajoutant la volonté de contribuer au renouvellement des générations.

Elle considère que l'effort n'est pas avéré en termes de consommation d'espaces : « Le projet conduit à consommer 53.9 ha + les parties d'OAP sectorielles dédiées aux activités de loisirs. Bien que de très grands efforts de densification et de renouvellement urbains soient réalisés, la gestion économe des terres ne nous paraît pas avérée. »

Elle demande que :

- Le taux de croissance annuelle retenu soit moins en rupture avec le taux constaté entre 2013 et 2021, afin que l'effort de production de logements en renouvellement/densification soit plus efficace.

- Une synthèse claire de programmation d'opérations de renouvellement urbain et de consommation d'ENAF soit mise en place pour permettre de réajuster la programmation des opérations et le cas échéant de diminuer la consommation d'ENAF.
- L'enveloppe de droits à construire pour les projets individuels (3,4 ha) soit supprimée
- Les lisières entre urbanisation et espace agricole se fassent exclusivement sur l'espace à urbaniser afin de ne pas aggraver la diminution de surfaces agricoles disponibles.

Concernant le règlement elle demande un certain nombre de modifications/précisions notamment sur les logements de fonction, les annexes des habitations et leur positionnement, les conditions du changement de destination (situation à plus de 100 mètres de bâtiments et installation agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis plus de 2 ans et ressortant d'une autre exploitation).

Divers :

Pas de remarque sur les STECAL.

Demande de précision sur les services publics/équipements structurants (9,6 ha entre la Janais et Campus).

Demande que les OAP n°8 Rothéneuf et n° 11 Campus II se limitent strictement aux zones U et AU. Les zones d'interface avec l'espace agricole devront être comprises dans les zonages U et AU.

Chambres de Commerce et d'Industrie

CCI Saint Malo

Avis rendu le 9 janvier 2025.

La CCI déplore le manque de concertation et la faible orientation économique du projet qui ne concerne que le développement de l'artisanat, du commerce et des activités de loisirs, au détriment des grandes entreprises de production. Les zones et parcs d'activités auront perdu 22,5 ha seulement 4,5 ha sont prévus pour l'économie. Elle demande de sanctuariser les zones industrielles et logistiques existantes et de refuser les mutations vers l'habitat.

CCI Ille et Vilaine

Cet avis a été joint au dossier après ouverture de l'enquête.

Avis rendu le 27 février 2025.

Avis réservé et demande de prise en compte des demandes.

- L'ambition de développement économique affichée dans le PADD et en cohérence avec le SCoT n'est pas remplie, en raison de la disparition de près de 15 ha de zones d'activités.
- Les surfaces pour le développement de l'industrie et de la production sont quasi inexistantes.
- La création de nouveaux logements sur les anciennes zones industrielles et artisanales ou en proximité immédiate sera source de conflits. Les entreprises déjà installées chercheront à partir de Saint-Malo.
- Les projets d'extension des ZAE ne représentent que 8,7 % de la consommation de nouveaux espaces. L'accueil de nouvelles entreprises ou le déplacement d'établissements malouins seront très limités.
- En l'absence de PLUi, il est nécessaire de mettre en commun des surfaces pour créer et étendre des ZAE communautaires.
- Le secteur UAer doit prioritairement être dédié à des projets industriels afin de compenser partiellement la perte d'espaces industriels, les bâtiments pouvant accueillir en toiture des dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- Le projet de suppression de stationnements aux abords des remparts est inacceptable car le secteur accueille des habitants et des salariés aux horaires étendus. Aucune solution concrète en matière de transports collectifs ou de stationnement de délestages n'est précisée.

- La création d'un nouveau bâtiment événementiel sur le Quai Duguay Trouin ne doit pas nuire à l'activité des infrastructures existantes et l'espace de stationnement doit être préservé.

« La présence des entreprises et du secteur résidentiel constitue les deux principaux secteurs d'attractivité du territoire. Nous devons travailler ensemble pour trouver un équilibre afin de soutenir son développement, tout en gardant à l'esprit que ce sont les entreprises qui créent la richesse ».

Chambre des Métiers et de l'Artisanat

Avis rendu le 7 mars 2025.

Avis favorable sous réserve de prise en compte des remarques et réserves formulées

La CMA approuve globalement les orientations du PADD.

Elle demande des modifications sur des points de règlement pour renforcer la mixité fonctionnelle (autorisation de la sous-destination « industrie » dans certains secteurs U) et une régulation plus stricte du commerce hors polarité (définition d'un plafond de surface) afin d'éviter la dispersion et la fragilisation des centralités existantes, tout en permettant des implantations ponctuelles.

Elle émet une réserve sur la réduction de la zone d'activités Nord de l'OAP n°5 Gambetta et demande d'y intégrer des espaces dédiés aux activités artisanales et industrielles compatibles avec le tissu urbain.

SNCF

Avis rendu le 24 février 2025

La SNCF est satisfaite d'avoir été associée au projet et porte à connaissance les informations visant à assurer la sécurité du domaine public ferroviaire et de ses riverains, son développement et sa valorisation : indications sur le zonage à respecter et le respect de la Servitude T1 (jointe à l'avis).

Parc National Régional

Avis rendu le 18 mars 2025.

Le classement partiel de Saint-Malo dans le Parc Naturel Régional Vallée de la Rance, Côte d'Emeraude, intervenu le 20 octobre 2024, n'est pas pris en compte dans le projet pour des raisons de calendrier.

Le PNR demande de modifier le dossier en conséquence, notamment de faire apparaître la limite sur les cartes et documents et de prendre en compte une série de remarques d'ordre technique : demandes de compléter les descriptions des territoires concernés et l'évaluation environnementale par un chapitre spécifique concernant l'articulation du PLU avec le PNR, ainsi que l'OAP TVB.

Suite à cette demande, de nouveaux plans ont été intégrés au dossier avant le début de l'enquête.

Commission de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS)

Avis du 20 février 2025

Avis simple favorable assorti de prescriptions d'ajustements de l'Espace Boisé Classé à la Boudeville.

Commission de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES (PPC)

Avis du 4 mars 2025

Avis simple favorable pour la délimitation des 6 STECAL cantonnés aux stricts besoins des activités existantes et compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole et forestier de la zone.

SAGE Rance Frémur Baie de Beausais

Avis consultatif rendu le 18 février 2025

Le bureau de la CLE salue la bonne prise en compte des enjeux du SAGE, notamment pour ce qui concerne les Zones Humides et le bocage.

Cependant, il regrette l'absence de prise en compte des enjeux d'économie d'eau et l'absence d'éléments de prise en compte du risque de rupture d'approvisionnement dans le plan communal de sauvegarde.

Il signale l'analyse de l'adéquation entre perspectives démographiques et capacités épuratoires qui met en évidence qu'à « échéance du PLU, la station sera proche de la saturation organique en situation de pointe ».

Il demande que le règlement graphique intègre la totalité des cours d'eau inventoriés et souhaite que les cours d'eau enterrés figurent sans implication réglementaire.

Commune de Dinard

Avis consultatif rendu le 12 février 2025.

Aucune observation particulière.

Annexes des Avis des PPA :

Armées :

Avis du 11 février 2025

Le Ministère des Armées demande que la liste des servitudes d'utilité publique gérées par le Ministère des Armées ainsi que leurs plans soient joints au dossier.

PJ : Les décrets relatifs aux servitudes, le tableau récapitulatif des servitudes, l'analyse des emprises militaires, un focus sur le classement des zones des emprises militaires.

Saint- Malo Faisceaux hertziens

Liste des dégagements à prendre en compte en cas de projet de plus de 10 m de haut.

GRT Gaz

Avis du 3 janvier 2025

Le territoire de Saint Malo est impacté par des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression appartenant à GRTgaz. Ce transport nécessite des précautions particulières en matière d'urbanisme afin de limiter l'exposition des riverains aux risques résiduels occasionnés par les canalisations. La réglementation associée à la présence des ouvrages de transport de gaz est partiellement prise en compte dans le PLU.

Certains éléments doivent être modifiés/complétés :

- Rapport de présentation : mention de la liste des ouvrages GRTgaz et de leurs Servitudes d'Utilité Publique : SUP d'implantation et de passage I3 et SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1(Liste en PJ).
- PADD : rappeler de veiller à ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces ou équipements publics à proximité des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression.
- Règlement : La présence des ouvrages GRTgaz doit être signalée dans les dispositions générales avec un certain nombre de précisions, notamment faire apparaître, en tête du règlement des zones du PLU, la mention suivante : « Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité. » De plus, dans chaque zone traversée par un ouvrage GRTgaz, il est nécessaire que soient autorisés à la construction les équipements d'intérêt collectif et de service public.
- Document graphique du règlement – Plan de zonage : les zones d'effets relatives à la maîtrise de l'urbanisation de tous les ouvrages GRTgaz (SUP1, qui englobe la SUP d'implantation et de passage) doivent apparaître dans les documents graphiques du règlement des zones.

- Changement de destination des zones : les changements de destination devront être conformes aux spécifications des canalisations et installations annexes de transport de gaz et de leurs SUP. Il convient d'éviter la création de zone urbaine (U) ou zone à urbaniser (AU) dans les SUP des ouvrages GRTgaz et la densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation.
- Orientations d'Aménagement et de Programmation : Les OAP N°6 – 10 sont impactées par les SUP associées à nos ouvrages. Il sera donc nécessaire de consulter GRTgaz dès l'émergence du projet.
- Les Emplacements réservés N° ER-V19 & ER-V22 devront être validés techniquement au regard des spécifications de la canalisation de transport de gaz concernée et de ses deux types de SUP.
- La présence d'Espaces Boisés Classés, haies, éléments végétaux particuliers n'est pas compatible avec la bande de servitude d'implantation des ouvrages qui est une bande de libre passage.
- Plan des Servitudes d'Utilité Publique : Les données concernant les deux types de servitudes sont inexactes et doivent être mise à jour sur les différentes planches des servitudes d'utilité publique.
- Liste des Servitudes d'Utilité Publique : Les données concernant nos deux types de servitudes sont inexactes et doivent être mise à jour.

PJ : Fiche de présentation des ouvrages ; fiche d'information sur les SUP d'implantation et de passage (I13) et relatives à la maîtrise de l'urbanisation (I11) ; Rappel de la réclamation anti-dédommagement.

Centre National de la Propriété Forestières (CNPF)

Avis du 22 janvier 2025

Le CNPF rappelle que pour les communes littorales, l'article L121-27-CU indique que : « Le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites » et que de ce fait les informations du CNPF n'auraient que peu d'utilité.

Institut National de l'Origine et de la Qualité

Avis du 5 février 2025.

L'INAO considère que le projet est sans impact pour les zones de production sous signe de qualité présentes sur le territoire (Quatre opérateurs sont identifiés en production IGP « Cidre de Bretagne »).

Agence Régionale de Santé Bretagne (ARS)

Avis du 27 février 2025.

L'ARS considère que le projet appelle des recommandations (demande de prise en compte) et des observations (proposition de certaines corrections ou compléments). Les recommandations ou observations devraient apparaître dans le rapport de présentation ou les annexes sanitaires.

Elles concernent :

- La qualité de l'air extérieur : plantes allergisantes.
- Les eaux destinées à la consommation humaine : mention de la servitude du périmètre de protection de la prise d'eau de la retenue de Sainte-Suzanne à Saint-Coulomb qui concerne une partie de la commune en limite Est ; mention dans le règlement écrit, que les prescriptions de l'arrêté du 15 décembre 2005 priment sur le règlement des zones A et N.
- Les eaux pluviales : rappel du caractère non potable de l'eau de pluie, son usage à des fins sanitaires (usage alimentaire et hygiène du corps) est à prohiber. Demande de mise à jour des annexes sanitaires (réglementation liée à la réutilisation des eaux non-conventionnelles (eaux de pluie, eaux grises, eaux douces notamment) pour des usages domestiques à l'échelle des bâtiments.) avec précautions pour éviter le développement des moustiques.

- Les eaux de loisirs : les modalités d'urbanisation des espaces littoraux doivent intégrer préalablement les caractéristiques et capacités des systèmes d'assainissement collectifs et de réception des eaux pluviales, pourvoyeurs potentiels de pollution.
- Les sols pollués : recherche d'éventuels sols pollués préalable à l'aménagement, même si aucun site n'y est recensé.
- La création de cimetière : application de la réglementation avec nécessité de recueillir l'avis d'un hydrogéologue.
- La qualité de l'environnement sonore : joindre la carte et la liste des axes classés au dossier.
- L'urbanisme favorable à la santé et contrat local de santé : un contrat local de santé (CLS) est en cours sur la période 2020-2024, reconduit jusqu'en 2027 pour le Pays de Saint Malo.

C Déroulement de l'enquête

C.1 Phase préalable à l'enquête

C.1.1 Désignation de la commission d'enquête

Le 18 mars 2025, la conseillère déléguée du tribunal administratif de Rennes nomme la commission chargée de diligenter l'enquête. Il s'agit de Anne RAMEAU, présidente, Marie-Isabelle PERAIS et Jean-Christophe BUAILLON, membres titulaires.

C.1.2 Réunions avec le maitre d'ouvrage

Après contact pris avec le service urbanisme de la ville, une réunion préparatoire se tient en visioconférence le 25 mars, avec Monsieur Charles POTTIER Directeur de l'Aménagement et de l'Urbanisme, Madame FONTAINE Responsable service administratif et juridique, et Madame LUCAS juriste, et les membres de la commission.

Lors de cette réunion ont été évoqués un certain nombre de points :

- La période de l'enquête : du 6 mai au 12 juin, soit une durée de 38 jours afin de compenser les jours fériés nombreux sur cette période.
- Le siège de l'enquête : la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme, 27 quai Duguay-Trouin, où deux locaux seront mis à disposition dont une grande salle permettant l'affichage des plans de zonage.
- Le nombre de permanences : 11 dont une en matinée, une en soirée et une un samedi matin.
- Les lieux d'affichage : affichage aux entrées de ville, dans les lieux de passage et sur les emplacements des OAP.
- La publicité : annonces réglementaires dans les journaux Ouest France et Le Pays Malouin; panneaux lumineux et site internet de la Ville, conférence de presse en amont.
- La mise en place d'un registre dématérialisé.
- La programmation d'une rencontre avec les élus le 31 mars.

La programmation a été finalisée après concertation entre les membres de la commission.

Le dossier a été transmis en format numérique aux membres de la commission d'enquête.

C.1.3 Rédactions arrêté et avis d'enquête

Les dates d'enquête sont confirmées du 6 mai au 12 juin 2025 et les 11 permanences sont réparties de la façon suivante :

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.

L'arrêté et l'avis sont finalisés et signés le 10 avril 2025 par monsieur Gilles LURTON, Maire de Saint-Malo. Ils sont consultables dans les annexes du rapport.

C.1.4 Présentation du projet et visite sur place

Le 31 mars, la commission s'est réunie avec Monsieur Charles POTTIER, Madame FONTAINE et Madame LUCAS juriste.

Compte-rendu de cette réunion :

Les éléments du dossier et les intentions du PLU ont été exposés sur la base de la présentation faite au Conseil Municipal du 9 décembre 2024.

Le contexte de la procédure a été rappelé : le PLH a été acté en 2023, le PADD a été réécrit, le SCoT de 2018 est la référence mais il est en cours de révision, le PPRSM de 2017 est la référence mais il est en

cours de révision avec la prise en compte d'une élévation du niveau de la mer supérieure (de nouvelles cartes seront établies).

Le processus de révision a été assez long du fait du changement d'équipe municipale, de la lourdeur de la charge pour la DAU. Il a fait l'objet d'un grand travail de concertation en amont avec la population et d'acculturation des élus à un urbanisme adapté aux enjeux démographiques et de développement urbain contraint par les nouvelles réglementations et les enjeux environnementaux. Il comporte des démarches innovantes dans la régulation des locations courtes durées, constructions adaptées à l'élévation du niveau de la mer, dispositifs d'aide à l'accession à la propriété comme les baux solidaires...

L'organisation de l'enquête a été finalisée : confirmation des dates de permanence ; mise à disposition sur toute la durée de l'enquête de locaux à la DAU (salon d'attente à l'entrée, grande salle avec panneaux d'exposition, dossier et poste informatique de consultation, salle plus petite pour dépôt des observations et échanges avec CE) ; présence hors permanence d'un membre de la DAU pour assistance aux visiteurs et sécurité du dossier et du registre ; scan quotidien du registre papier et des courriers déposés qui seront transmis via une plateforme de documents.

Le 9 avril, une réunion s'est tenue à la mairie de Saint Malo en présence de Monsieur Gilles LURTON, Maire de Saint-Malo, Monsieur Serge BESSEICHE adjoint en charge de l'urbanisme, Monsieur Arnaud NIVOT, directeur Adjoint du Pôle Aménagement, cadre de vie et transition et de Monsieur Charles POTTIER, directeur de l'aménagement et de l'urbanisme.

Compte-rendu de cette réunion :

Monsieur le Maire rappelle le contexte de l'élaboration du PLU : elle a été amorcée en 2015 et finalisée en 2024.

L'adoption du projet est souhaitée pour décembre 2025, avant d'entamer une année électorale peu propice à ce type de décision.

Le projet est conforme au SCoT en vigueur mais sur certains aspects prend en compte les orientations du SCoT en cours de révision (bientôt soumis à enquête publique).

M. le Maire insiste sur l'identité de St Malo, ville historique et attractive, limitée au nord et à l'ouest par la mer et à l'est par la Rance, avec des activités industrielles et commerciales, des axes d'accès et un port en cœur de ville. En outre, elle compte 450 ha en zone submersible et un espace naturel sensible.

Le projet doit donc prendre en compte une vision à long terme pour garder l'équilibre entre habitat, activités et environnement.

La nouvelle municipalité élue en 2020 a redéfini les priorités : la préservation de l'environnement, le développement durable, le respect du patrimoine et la préservation de l'identité des différents quartiers, ont été placés devant la construction de logements. Celle-ci reste indispensable pour maintenir le niveau de population à 47 200 habitants, répondre à la demande, assurer l'accueil de population à l'année. Pour remplir ces objectifs, la production nécessaire a été évaluée à 500 logements neufs par an.

Des dispositions ont été prises pour limiter le pourcentage de résidences secondaires, réduire le nombre de logements dédiés à la location de courte durée, permettre l'accès au logement aux revenus modestes notamment le BRS (Bail Réel Solidaire), sans oublier la prise en compte de la demande de logements des saisonniers.

La Ville a mené à bien des programmes ANRU de revalorisation urbaine dans certains quartiers, programmes qui portent leurs fruits (La Découverte) sans minimiser les difficultés qui subsistent et les opérations à poursuivre notamment dans le quartier de la Gare.

Pour ce qui concerne la construction de nouveaux logements, la loi Climat et Résilience réduit de fait les secteurs urbanisables qui étaient déjà limités.

Les éléments suivants sont cités :

- 64% des secteurs urbanisés sont à préserver dans le sens où les constructions respecteront le style existant.
- La reconquête urbaine se traduira par de la densification.
- 43 ha sont définis en extension urbaine avec la définition d'OAP qui prendront place dans le temps long du PLU. Pour atteindre les objectifs du PLH (programme local de l'habitat), des aménagements sont possibles sur 43 ha de secteurs ruraux notamment sur le secteur de la Houssaye et en extension du campus universitaire pour accueillir la population étudiante. La zone de Rothéneuf a fait l'objet d'un contentieux dans le PLU précédent, elle a été revue à la baisse (180 logements au lieu de 800) avec notamment une sanctuarisation des zones humides. Celle-ci s'applique à toute la commune avec un classement des zones humides en ENS (Espaces Naturels Sensibles).

Les caractéristiques urbaines de saint Malo sont rappelées :

- La mixité des activités et leur imbrication avec notamment la présence au centre de la ville, du port et des activités liées.
- La place de la voiture dans la ville et les enjeux du stationnement
- La situation littorale et bords de Rance qui contraint les axes de développement.
- Le fait que 450 ha soient en zone submersible. Un nouveau PPRSM est en cours d'élaboration. Le document existant reste la référence mais un durcissement des règles est à envisager même si les aléas sont spécifiques à la ville.

La concertation a été importante tout au long de l'élaboration du PLU et sera appliquée pour tous les aménagements futurs notamment les OAP, ou tout projet impactant la population comme le stationnement intramuros. Une Charte de la Construction Durable a été établie pour les promoteurs et fait l'objet de communication et de concertation.

Concernant la procédure, toutes les mesures sont prises pour toucher le plus large public : publicité (affichages, publication de l'avis dans la presse et articles, site internet...), mise en place d'un registre numérique, nombre et positionnement des permanences.

La commission considère que les conditions d'accueil à la DAU sont satisfaisantes et remercie les services de leur disponibilité tout au long de l'enquête.

L'entretien s'est poursuivi par l'accueil de représentants de la presse avec la description du processus d'enquête. La commission a insisté sur l'importance et l'utilité de cette étape pour la population.

La journée s'est poursuivie par un tour de ville et une visite des lieux emblématiques, notamment certaines OAP.

C.1.5 Publicité de l'enquête

La Direction des relations Internationales et des relations internationales a établi le bilan de la communication mise en place pour l'enquête publique.

Presse

Une conférence de presse s'est tenue le 9 avril avec les journaux locaux. Elle a été suivie d'un communiqué de presse.

Le premier avis d'enquête est paru le 18 avril dans Ouest France et le Pays Malouin, le deuxième avis le 8 mai dans les mêmes journaux.

L'enquête a fait l'objet de nombreux articles dans la presse : 11 articles dans le journal Ouest France, 9 dans le Pays Malouin, 2 dans le Télégramme. Le site Actu.fr a également repris ce sujet à 6 reprises. Le magazine de la Ville MaloMag a également relayé l'information.

Internet

Le site internet de la Ville a relayé l'information sur sa page d'accueil avec renvoi sur la page « Urbanisme » relative à la révision du PLU. A noter que les éléments du dossier ont été accessibles en ligne depuis décembre 2024.

Les panneaux d'affichage électronique ont relayé l'information en continu toute la durée de l'enquête. Le réseau social Facebook a été utilisé avec plus de 10 000 vues pour le premier post d'annonce et entre 4000 et 6000 pour les posts suivants.

Affichage :

10 affiches 120x176 ont été disposées dans le réseau d'affichage de la Ville du 12 mai au 12 juin. 20 A3 ont été diffusées à partir du 28 avril et à partir du 28 avril, 200 A5 recto/verso avec les dates de permanence ont été diffusées à la Mairie et à la DAU.

L'affichage réglementaire, au format A2 fond jaune décor noir, a été installé pour le 15 avril :

- 6 dans la Mairie et ses annexes ainsi que la DAU,
- 10 dans les Maisons de Quartier,
- 7 dans les équipements publics communaux,
- 29 dans les espaces publics et points de passage important notamment à proximité des OAP,

Soit un total de 52 points d'affichage.

Tous les éléments relatifs à la communication et la publicité de l'enquête sont disponibles dans l'annexe 4-3 4-3 du tome « Annexes du Rapport partie 1 ».

C.1.6 Paraphe du dossier et registre

Les documents ont été paraphés le 22 avril par les membres de la commission.

C.1.7 Participation du public par voie électronique

Le registre numérique a été mis en place et vérifié en amont pour une ouverture le jour du démarrage de l'enquête.

C.2 Phase d'enquête publique

C.2.1 Mise à disposition de l'information

Le dossier d'enquête (version papier et numérique) était consultable à la DAU. Le dossier était disponible sur le site de la mairie depuis le 9 décembre.

Le registre numérique comportait un onglet « dossier » renvoyant directement à cette page.

Le projet de zonage du Parc naturel Régional a été rajouté avant l'ouverture de l'enquête.

Trois documents ont été rajoutés au cours de l'enquête :

- Une note informative pour une meilleure compréhension de la légende du patrimoine bâti,
- L'avis de la CCI 35,
- L'avis du SCoT du Pays de Saint Malo réceptionné le 2 juin.

Ces documents ont été visés et paraphés avant d'être joints aux dossiers papier et numérique.

C.2.2 Déroulement des permanences

L'enquête s'est déroulée du **6 mai au 12 juin 2025 2025, soit une durée de 38 jours.**

Le dossier et le registre papier étaient accessibles de façon permanente sur le registre numérique et aux heures d'ouvertures de la DAU. La présence hors permanence d'un membre de la DAU pour assister les visiteurs a participé au bon déroulement de l'enquête et à la satisfaction du public. Les modalités de communication des observations et de suivi de la fréquentation via une plateforme de documents partagés ont facilité la coordination et sécurisé la prise en compte des observations.

Nous avons tenu **11 permanences** avec une répartition sur la durée de l'enquête, sur les différents jours de la semaine et une permanence le samedi. Elles ont été renforcées en fin d'enquête.

Les permanences ont été assurées par un binôme de commissaires enquêteurs afin de gérer l'affluence et d'être disponibles pour répondre aux interrogations des visiteurs. Les permanences des jours d'ouverture et de fermeture ont été assurées par les trois commissaires.

Les permanences ont connu une forte fréquentation mais même en cas de forte affluence, les visiteurs ont pu consulter les documents et être accueillis avec de courts délais d'attente.

Tous les visiteurs qui le souhaitaient ont été entendus, orientés dans les documents et éclairés sur les modalités de la procédure.

Les représentants de certaines associations ont demandé à exposer leur position aux commissaires présents : l'APPSAM, le Collectif Montée des Eaux, Rothéneuf environnement, Rothéneuf Eaux et Environnement, l'ASPREZICA, Bretagne Vivante, l'ADBEH (Banneville), l'association Sauvons la Montagne Saint Joseph, Osons !

Au cours de ces entretiens, ils ont pu exposer leurs arguments et ont par la suite déposé leurs contributions.

Des représentants du Groupe Roullier et de la Laiterie Malo ont exposé leur préoccupation d'une bonne cohabitation des usages alors que les habitats se rapprochent de leur implantation et rappelé les éléments à prendre en compte dans les futurs aménagements. Des contributions sont déposées en ce sens.

Un rendez-vous a été sollicité par les représentants d'EDEIS, délégataire de service public des ports de Saint Malo et de Cancale ; ce rendez-vous a eu lieu le 3 juin en visioconférence avec Monsieur Jean-Marc LACAVE et Monsieur Romuald PICHON respectivement Président et Directeur des ports de Saint-Malo et de Cancale. Il a été convenu du dépôt d'une contribution pour formaliser les éléments apportés.

Au total, près de 200 visiteurs ont été reçus au cours des permanences avec 112 observations déposées dans le registre.

75 visites hors permanences ont été comptabilisées.

La commission remercie Monsieur POTTIER et Madame LUCAS pour la qualité de l'organisation et leur disponibilité, ainsi que les services de la DAU qui ont assuré l'accueil et l'information du public.

Les locaux mis à disposition étaient parfaitement adaptés à l'accueil du public et à la consultation des documents.

Visites complémentaires

La commission a consacré la journée du 10 juin à des visites complémentaires des OAP CAMPUS II, LA HOUSSAYE, MONTAGNE SAINT JOSEPH, GAMBETTA, CHATEAU-MALO.

C.2.3 Clôture de l'enquête

Le 12 juin à 17h30, le registre d'enquête et les documents ont été retirés de la consultation et le registre numérique clos.

C.3 Phase à l'issue de l'enquête

C.3.1 Bilan comptable de l'enquête

Au total, près de 200 visiteurs ont été comptabilisés avec 112 observations déposées dans le registre.

75 visites hors permanences ont été comptabilisées.

La Mairie a reçu **32 courriers**.

Le registre numérique a enregistré 6234 visiteurs uniques.

611 contributions y ont été déposées et validées : 555 sous forme d'E-contributions et 56 par mail.

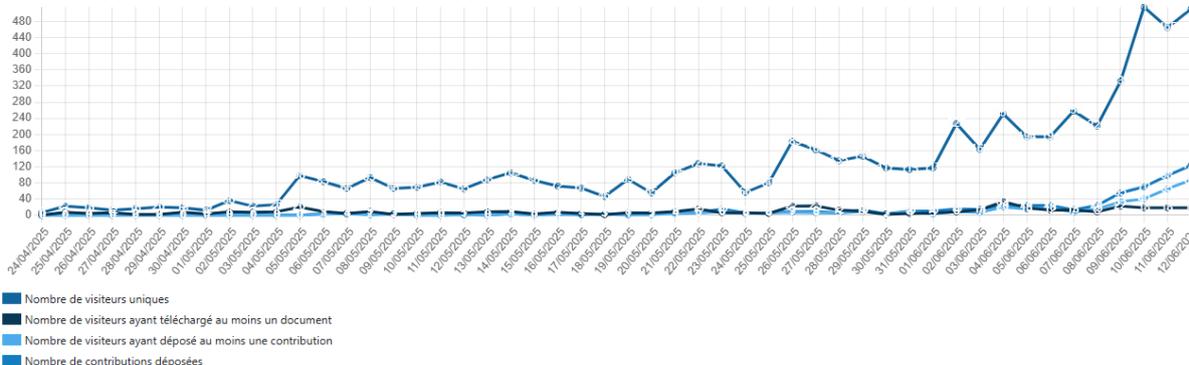
127 contributions (21%) ont été déposées par une personne anonyme.

Fréquentation

6 234 visiteurs uniques ont consulté le site web

455 visiteurs ont téléchargé au moins un des documents de présentation
Soit 7.2% des visiteurs

405 visiteurs ont déposé au moins une contribution
Soit 6.4% des visiteurs



Au total, 755 observations ont été déposées.

7 observations ont été déposées hors délais sur la plate-forme et 2 par courrier. Conformément à la procédure, elles n’ont pas été prises en compte mais la majorité constituaient des doublons ou des redites de précédentes contributions.

Tableau récapitulatif :

Dépôt	Nombre
Registre papier	112
Courrier	32
E-contributions	555
Mails	56
Total	755

6 observations ont été considérées comme des doublons (même texte et même expéditeur).

Les observations traitées émanent :

- De particuliers :

Habitants de Saint Malo (habitation principale ou secondaire), habitants hors périmètre (communes voisines, parents ou amis d’habitants).

Certains contributeurs sont venus à plusieurs reprises et/ou ont déposé plusieurs contributions.

- D’associations préexistantes ou créées dans le cadre de la révision du PLU :

Associations de Défense du Patrimoine

Association Agir Pour le Patrimoine de saint Malo : APPSAM

Association Veille Environnement Patrimoine Saint-Malo

La Demeure Historique par son délégué départemental

Activités Economiques :

Association des Commerçants de l’Intramuros : IMCA

Association des Propriétaires et Exploitants des Zones Industrielles, Commerciales et Artisanales de Saint-Malo : ASPREZICA

Club Emeraude Entreprises

Associations environnementales

Association Dinard Côte d'Emeraude Environnement : ADICEE
Association Bretagne Vivante Rance Emeraude
Association Eau et Rivières de Bretagne
Collectif Montée des Eaux

Associations généralistes

Association OSONS !
Association Saint Malo à la Hune
Association Droits de Cité

Mobilités douces

Association A VELO MALO (AVM)

Associations de secteurs

Association de Défense de la Banneville, son Environnement et ses Habitants : AD BEH
Association « Sauvons la Montagne Saint-Joseph »
Association Bien Vivre à Rothéneuf
Association Rothéneuf Environnement
Association Rothéneuf Eau et environnement
Association « De Rochebonne à Rothéneuf Demain ? »
Association « Sauvons la Montagne Saint-Joseph »
Comité FLOURIE – MALO PLEINSUD
Association Autour des Nielles
Association CLUPPIP Saint Malo Port des Bas Sablons
Association Syndicale "Le Grand Clos"
Résidents de la Huperie
Riverains de la Ville Besnard

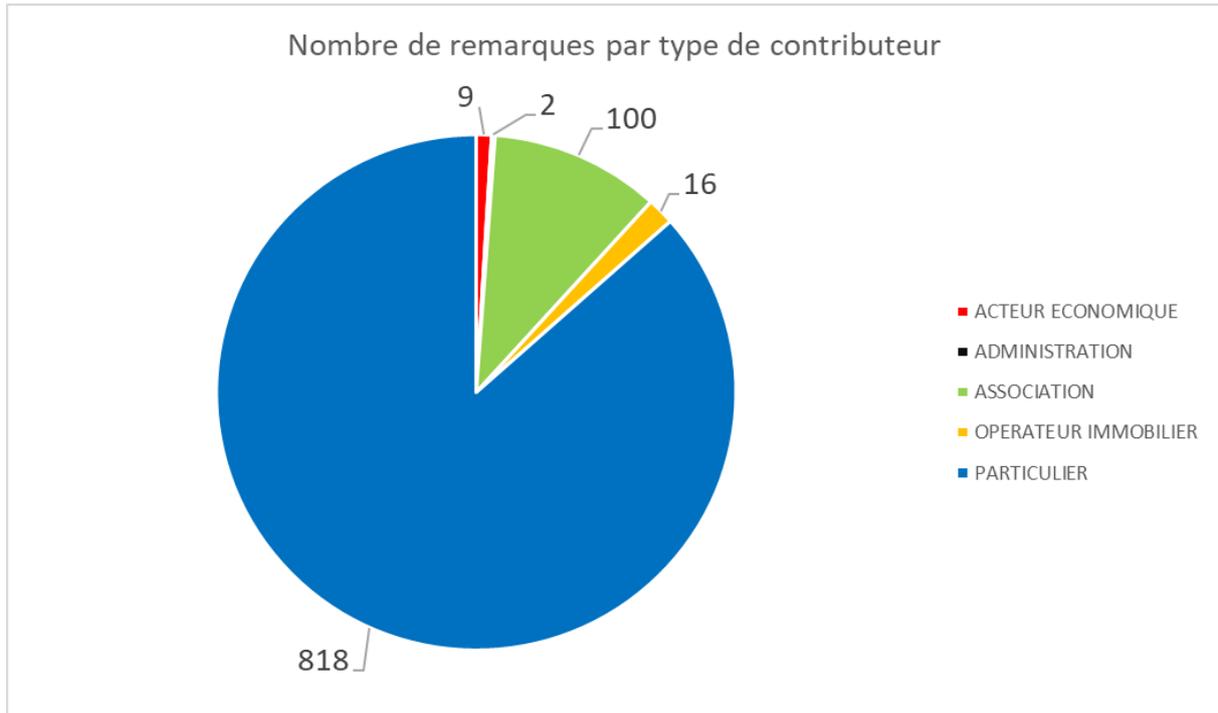
- D'opérateurs économiques :

EDEIS Opérateur du Port
Commerces : LIDL dans l'OAP Marville, commerçants de l'Intramuros (Benic Opticiens et SARL KARINA, Epices du Monde)
Industries : Laiterie Malo et Tiffany Emballages, Groupe Roullier, Entreprise BEAUMANOIR
Artisanat : SCI DM IMMOBILIER. MT LUCAS et ART ET RENOVATION (Entreprise de maçonnerie implantée à Château Malo au 34 Rue des Belettes)
Opérateurs immobiliers : la Fédération de Promoteurs Immobiliers de Bretagne, BATI ARMOR, LAMOTTE SACIB, IMMOBILIERE CHEREL – ETI, BOUYGUES Agence Bretagne Nord, EURL HOUDUSSE IMMOBILIER.
Activités de loisirs : VERTICAL' ART (complexe salle d'escalade, restaurants et bar).

- D'institutionnels : le Département d'Ille et Vilaine, le Groupe Hospitalier Rance Emeraude Saint-Malo

Nous avons signalé parmi ces observations un certain nombre de doublons, certains contributeurs ayant déposé leurs observations par plusieurs moyens ou réitéré leur dépôt. Ces doublons ont été signalés dans les tableaux mais conservés par souci d'exhaustivité.

Un certain nombre de contributeurs reprennent en partie ou en totalité les arguments de l'association dont ils sont membres.



La commission a classé les observations selon les thématiques suivantes :

- **Le dossier :**

Qualité (forme et fond) et complétude du dossier soumis à l'enquête.

- **La procédure :**

Phase d'élaboration du projet dont la concertation amont.

Prise en compte des documents supra communaux.

Phase d'enquête publique.

Phase suivante.

- **Le projet : le PADD et sa traduction :**

Considérations sur le projet dans son ensemble.

- **La démographie et l'habitat**

Projections démographiques,

Besoins en logements,

Mixité sociale

Problématique des résidences secondaires et d'habitat saisonnier.

- **La consommation d'espaces**

Secteurs en extension, consommation d'espaces agricoles, application du « ZAN ».

Les questions sur les impacts des OAP sont traitées par OAP.

- **L'activité économique :**

Industrie, artisanat, commerce, activités de loisirs.

- **L'environnement :**

Considérations générales sur l'environnement

Ressource en eau

Assainissement et eaux pluviales

Energies renouvelables

Risques : submersion marine

Nuisances et déchets

Trame Verte et Bleue : espaces boisés classés, zones humides. Considérations générales.

Les questions sur les impacts des OAP sont traitées par OAP.

- **Le patrimoine :** considérations générales sur la protection du patrimoine.

Les demandes individuelles relatives à la protection du patrimoine bâti ainsi que les demandes de modification de zonage sont traitées dans le règlement graphique.

- **La mobilité**

La circulation. La modification de l'Avenue du Maréchal Juin est traitée dans l'OAP CAMPUS II.

Le stationnement. Le stationnement à proximité de l'Intramuros est traité dans l'OAP PORT.

Les mobilités douces.

- **Règlement écrit**

Zones urbaines

Zones d'activité

Zones agricoles et naturelles.

- **Règlement graphique**

Demandes d'ordre général : rajout de délimitation, contestation de zonage.

Changement de destination.

Demande de STECAL

Patrimoine : prise en compte de SPR, création d'un nouveau zonage, demandes de révision de classement.

Demandes relatives aux Espaces boisés classés, arbres remarquables, alignements, parcs et jardins.

Demandes relatives aux cônes de vue.

Emplacements réservés

- **Les OAP**

- **Constructibilité**

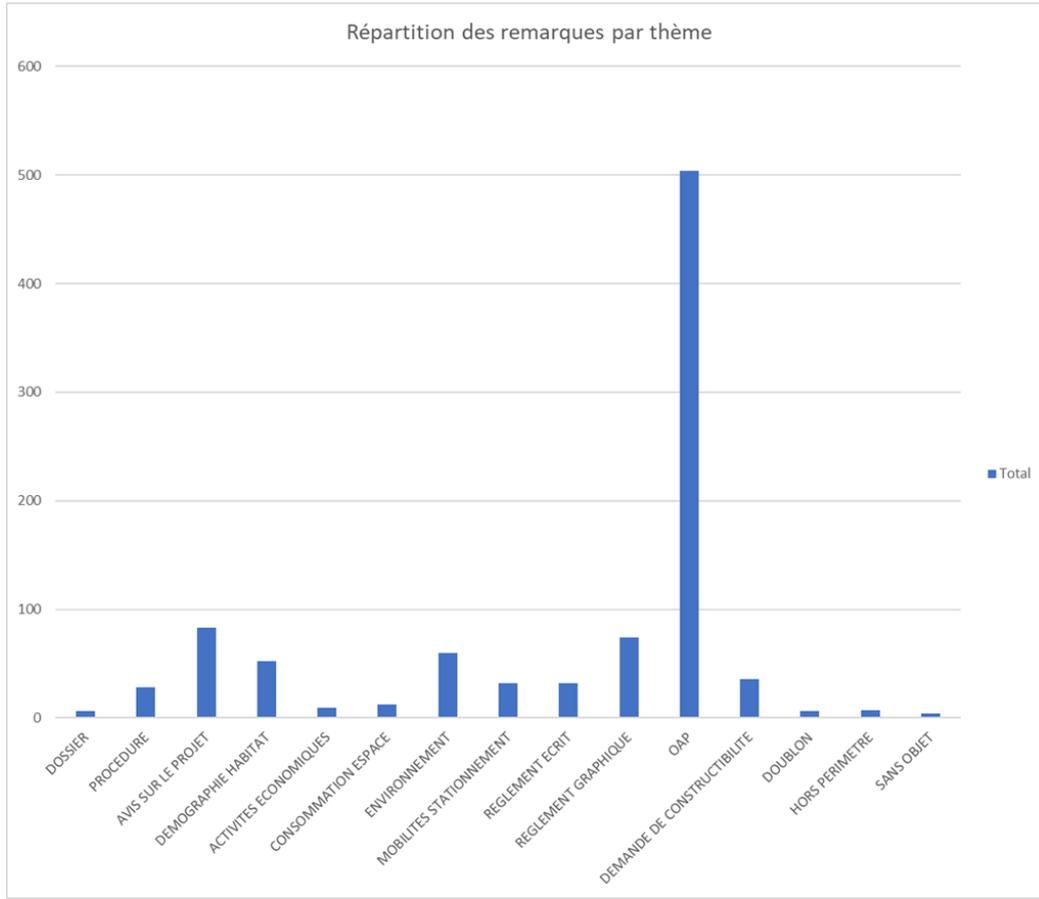
Demandes individuelles de constructibilité.

Les contributions peuvent aborder plusieurs thèmes, elles ont été scindées en remarques et **945 remarques ont fait l'objet d'un classement.**

Répartition des remarques par thèmes :

THEME	NB remarques
DOSSIER	6
PROCEDURE	25
AVIS SUR LE PROJET	82
DEMOGRAPHIE HABITAT	52
DEMOGRAPHIE	8
HABITAT	38
MIXITE SOCIALE	4
RESIDENCES SECONDAIRES	2
ACTIVITES ECONOMIQUES	8
SECTEUR COMMERCE	1
SECTEUR INDUSTRIEL. ARTISANAT	7
CONSOMMATION ESPACE	11
ENVIRONNEMENT	57
CONSIDERATIONS GENERALES	8
PROBLEMATIQUE DE L'EAU	8
TVB	10
RISQUES SUBMERSION	14
EAUX USEES-EAUX PLUVIALES	2

ENERGIES RENOUVELABLES	1
NUISANCES	1
GESTION DES DECHETS	1
PROTECTION DU PATRIMOINE	12
MOBILITES STATIONNEMENT	32
CIRCULATION	17
MOBILITES DOUCES - TRANSPORTS EN COMMUN	8
STATIONNEMENT	7
REGLEMENT ECRIT	31
ZONES URBAINES	21
ZONES ECONOMIQUES ET EQUIPEMENTS	6
ZONES A ET N	4
REGLEMENT GRAPHIQUE	80
DEMANDES RELATIVES AU ZONAGE	13
ZONAGE DES ZONES HUMIDES, ELEMENTS BOISES	19
CONES DE VUE - PAYSAGE	9
STECAL	3
CHANGEMENT DE DESTINATION	3
EMPLACEMENTS RESERVES	11
CLASSEMENT PATRIMOINE	13
SECTEUR UM1 ATALANTE	1
SECTEUR UM4 NIELLES	8
OAP	513
OAP ROTHENEUF	49
OAP CAMPUS II	225
OAP LA HOUSSAYE	13
OAP PORT ACTIVITES PORTUAIRES	2
OAP PORT- AVIS GENERAL	6
OAP PORT ET INCIDENCE SUR LE PAYSAGE (GARE DU NAYE HORS PERIMETRE)	18
OAP PORT ET SON LIEN AVEC L'INTRAMUROS	28
OAP MARVILLE	16
OAP GAMBETTA	51
OAP GENERAL DE GAULLE	8
OAP MONTAGNE SAINT JOSEPH	41
OAP ARISTIDE BRIAND	40
CHÂTEAU MALO	3
ECOQUARTIER LORETTE	4
OAP LA BALUE	3
OAP TRIQUERVILLE ANTILLES	6
DEMANDE DE CONSTRUCTIBILITE	34
DOUBLON	6
HORS PERIMETRE	7
SANS OBJET	4
Total général	948

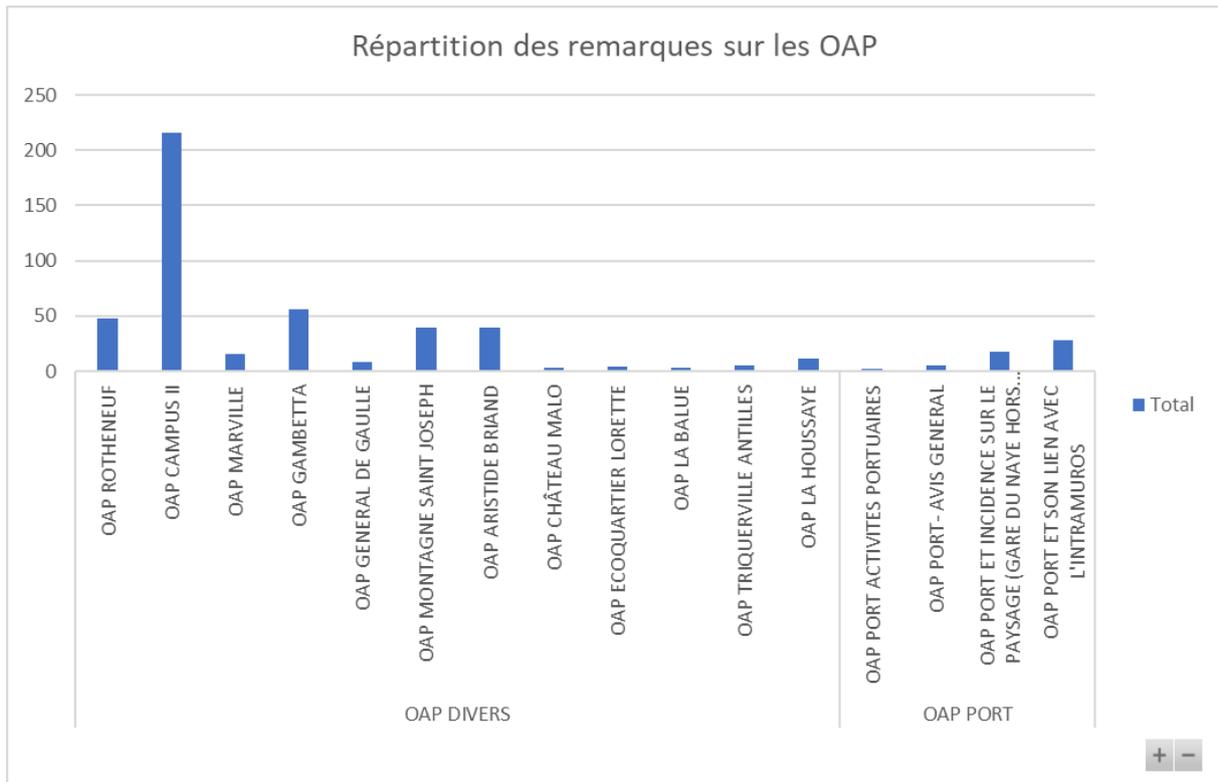


Les OAP représentent 513 remarques.

L'OAP Port a été subdivisée pour distinguer les thématiques suivantes :

- L'OAP dans son ensemble,
- L'activité portuaire,
- Le lien avec l'intramuros principalement pour ce qui concerne l'évolution du stationnement,
- L'incidence de l'OAP sur le paysage notamment la hauteur des bâtiments autorisés ; à noter que la gare maritime du Naye (projet Région) a fait l'objet d'une enquête publique et est hors périmètre de la présente enquête.

L'OAP Campus II représente 43 % des 514 remarques. Cette proportion s'explique par une mobilisation importante des habitants du secteur et de leurs relations qui ont déposé un grand nombre de contributions en opposition au projet.



C.3.2 Procès-verbal de l'enquête

Le procès-verbal de synthèse a été remis le 20 juin à la DAU en présence de Monsieur Charles POTTIER Directeur de l'Aménagement et de l'Urbanisme, Madame FONTAINE Responsable service administratif et juridique, et Madame LUCAS juriste.

C.3.3 Mémoire en réponse

Le mémoire en réponse a été communiqué à la commission le 4 juillet via une plateforme de partage. Il était constitué :

- D'un courrier de Monsieur Le Maire,
- D'un document de réponses aux questions de la commission,
- Du tableau xl des contributions auxquelles ont été apportées des réponses individuelles
- D'un tableau xl reprenant les caractéristiques des OAP pour la réponse aux questions spécifiques relatives aux OAP.
- Des tableaux de réponses aux PPA, PPC.
- D'une reformulation du scénario démographique.
- Le projet OAP CAMPUS II modifié.
- L'aménagement de voirie de l'OAP Montagne Saint Joseph.

Un certain nombre d'annexes relatives aux différents points ont été également mises à disposition à titre de compléments d'information.

Le mémoire en réponse fait l'objet d'une annexe spécifique.

Elle comporte le courrier de Monsieur Le Maire, les réponses aux questions de la commission et le tableau des contributions/réponses de la Ville, classées par contributeur. Même s'il est très conséquent, ce tableau est lisible en ligne où il peut être grossi.

Les questions des PPA et leurs réponses seront reprises et à rechercher dans le rapport partie 2 Avis et Conclusions.

Le tableau synthétique des OAP a été repris par OAP.

C.3.4 Remise du rapport

Les deux parties du rapport ont été remises le 15 juillet à Monsieur Gilles LURTON, Maire de Saint-Malo, en présence de Monsieur Serge BESSEICHE adjoint en charge de l'urbanisme, Monsieur Arnaud NIVOT, directeur Adjoint du Pôle Aménagement, cadre de vie et transition, Monsieur Charles POTTIER, directeur de l'aménagement et de l'urbanisme et Madame LUCAS juriste, et les membres de la commission.

D Annexes

Compte-tenu de leur importance, les annexes sont regroupées dans un document dédié.

Annexes 1

- ARRÊTÉ ET AVIS D'ENQUÊTE
- DÉLIBÉRATIONS
- PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE
Parutions dans la presse
Certificat d'affichage
- PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE

Annexe 2

- MÉMOIRE EN RÉPONSE

Il est constitué :

- Du courrier de Monsieur Le Maire,
- Du document de réponses aux questions de la commission,
- Du scénario démographique,
- Des plans du projet OAP CAMPUS II modifié,
- Du plan de l'aménagement de voirie de l'OAP Montagne Saint Joseph.
- Du tableau xl reprenant les caractéristiques des OAP pour la réponse aux questions spécifiques relatives aux OAP,
- Des tableaux de réponses aux PPA, PPC
- Du tableur xl des contributions auxquelles ont été apportées des réponses individuelles,

Les autres annexes fournies en complément d'information et qui correspondent à des documents préexistants à l'enquête, ne sont pas reprises dans ce document.