

PLAN LOCAL D'URBANISME

Acte publié le : 05/11/2025
Envoyé en Préfecture le : 05/11/2025 05/11/2025
Reçu Préfecture le : 05/11/2025
Identifiant de télétransmission :
035-213502883-20251104-75701-DE-1-1



NOTE DE SYNTHÈSE



PLAN LOCAL D'URBANISME

Approbation du Plan Local d'Urbanisme lors du
Conseil municipal du 4 novembre 2025

VILLE DE
Saint-malo

NOTE DE SYNTHÈSE EN VUE DE L'APPROBATION DE LA RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-MALO

SOMMAIRE

1.	OBJET DE LA REVISION DU PLU.....	2
2.	LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX ET LES EVOLUTIONS LEGISLATIVES A PRENDRE EN COMPTE.....	2
3.	COMPOSITION DU DOSSIER DE PLU.....	3
4.	LE CONTENU DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES.....	4
5.	LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DES ORIENTATIONS DU PADD.....	12
6.	EVOLUTION DES SURFACES DE ZONES ENTRE LE PLU APPROUVE EN 2006 ET LE PLU REVISE.....	26
7.	LA CONSOMMATION D'ESPACES NAF PLANIFIÉE DANS LE PLU.....	28
8.	LA CONCERTATION.....	31
9.	LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES.....	34
10.	L'ENQUETE PUBLIQUE.....	35
11.	LES MODIFICATIONS A L'ISSUE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	38

1. OBJET DE LA REVISION DU PLU

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 (le PLU a fait l'objet de 36 modifications dont la dernière datant du 17/06/2021, 4 modifications simplifiées dont la dernière datant du 06/02/2020, de 3 déclarations de projet dont la dernière datant du 06/02/2020 et de 13 mises à jour dont la dernière datant du 03/08/2023).

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

- prendre en compte les évolutions législatives, réglementaires et les documents supra-communaux ;
- définir un projet urbain ambitieux pour les 20 prochaines années, prenant en compte les objectifs de développement durable ainsi que le rôle de la ville comme pôle structurant à l'échelle régionale et locale ;
- mettre en œuvre un projet urbain pour favoriser une nouvelle urbanité et renforcer l'attractivité de la ville, notamment pour les familles et les entreprises ;
- concevoir un projet urbain respectueux des objectifs du développement durable, conciliant développement urbain et préservation de la trame verte et bleue.

2. LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX ET LES EVOLUTIONS LEGISLATIVES A PRENDRE EN COMPTE

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

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

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

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

Par ailleurs, le SCoT doit lui-même être compatible avec divers documents supra-communaux (article L. 131-1 du Code de l'urbanisme). Le PLU doit donc également 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 :
- Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) ;
- Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) ;
- Schéma Régional des Infrastructures et des Transports ;
- Plan Régional de Prévention et Gestion des Déchets ;
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne ;
- le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire-Bretagne 2022-2027 ;
- la Charte du Parc Naturel Régional (PNR) de la vallée de la Rance-côte d'Émeraude
- Le Programme Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés (PLPDMA).

Le Plan Local d'Urbanisme doit aussi prendre en compte les dispositions législatives applicables, en particulier les évolutions législatives des dernières années, comme, pour les plus importantes :

- la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (dite SRU) du 13 décembre 2000. La loi SRU a eu pour objet de promouvoir un développement urbain cohérent, solidaire et durable des territoires. Elle a instauré le PLU pour remplacer le Plan d'Occupation des Sols (POS) qui avait été créé par la loi d'orientation foncière de 1967 ;
- la loi portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle 2) du 12 juillet 2010. La loi Grenelle 2 a traduit la volonté des pouvoirs publics de mettre le Code de l'urbanisme au service du développement et de l'aménagement durables, de prendre en compte la question de la protection de l'environnement dans les documents d'urbanisme, de préciser et de compléter les objectifs de la planification : la lutte contre le réchauffement climatique, la réduction des gaz à effet de serre, la lutte contre l'étalement urbain, l'aménagement économe de l'espace et des ressources, et la préservation et restauration de la biodiversité et des continuités écologiques ;
- la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (dite ALUR) du 24 mars 2014. Dans un contexte de crise du logement, la loi ALUR traduit la volonté de l'Etat de construire plus et mieux en engageant la transition écologique des territoires. Elle clarifie la hiérarchie des normes dans les documents d'urbanisme. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) s'affirme comme étant le document garantissant la cohérence des politiques publiques à l'échelle du bassin de vie, son contenu est renforcé afin de mieux encadrer l'urbanisme commercial et limiter l'étalement urbain. La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite Climat et Résilience) du 22 août 2021.
- la loi Climat et résilience du 22 août 2021 vient renforcer les objectifs de sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols dans les documents d'urbanisme afin de protéger les écosystèmes. La principale mesure de cette loi en matière d'urbanisme est l'objectif de réduction par moitié du rythme d'artificialisation des sols d'ici 2030 et l'atteinte du "Zéro Artificialisation Nette" d'ici 2050. ;
- la Loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, dite Loi Le Meur, qui crée un article L 151-14-1 au sein du code de l'urbanisme, permettant au règlement du PLU de délimiter dans les zones urbaines ou à urbaniser des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale.

3. COMPOSITION DU DOSSIER DE PLU

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

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

Ce rapport est composé de plusieurs pièces :

- le préambule qui constitue une présentation rapide des pièces du PLU et leur articulation ;
- le diagnostic territorial (**tome 1**) qui permet de répertorier les besoins pour chacun des thèmes développés (démographie, logements, développement économique, équipements et services, mobilités, aménagements des espaces publics, etc...) et d'identifier les enjeux du territoire ;
- l'analyse de la consommation des sols et la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis (**tome 2**), qui analyse et identifie les capacités de densification au sein de l'enveloppe urbaine et identifie la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers passé et future.
- la justification des choix retenus (**tome 3**) qui motive les orientations du PADD et la traduction réglementaire des orientations du PADD, ainsi que les choix retenus pour fixer les règles au sein du règlement et des OAP ;
- l'évaluation environnementale (**tome 4**) qui vient préciser les incidences du PLU sur l'environnement, les mesures envisagées pour éviter, réduire voire compenser ces incidences ;
- le résumé non technique (**tome 5**) qui comprend, une synthèse des principaux éléments du rapport de présentation et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

- un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, mais aussi concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour la commune ;
- Un règlement qui fixe les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables. Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique faisant apparaître les limites des zones, secteurs, périmètres ou espaces identifiés par le PLU. La partie écrite du règlement régie l'utilisation qui est faite du sol, et définit des règles notamment s'agissant de la localisation, la hauteur, l'implantation, l'emprise au sol ou encore l'architecture des constructions ;
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui comprennent, en cohérence avec le règlement, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles peuvent être thématique ou sectorielle ;
- Des annexes qui compilent à la fois les servitudes d'utilité publiques applicables, mais aussi les autres servitudes ou règles informatives et/ou réglementaires qui s'imposent.

4. LE CONTENU DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

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

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

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

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

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

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

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

- 1 S'ENGAGER POUR UN DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE EN HARMONIE AVEC SA GÉOGRAPHIE ET SON SOCLE ENVIRONNEMENTAL
- 2 PRÉSERVER ET VALORISER LES PATRIMOINES, SOCLE DE L'IDENTITÉ MALOINE
- 3 RENFORCER ET DÉVELOPPER L'ATTRACTIVITÉ DE LA VILLE DE SAINT-MALO POUR LES FAMILLES ET LES ACTIFS
- 4 RENFORCER LES PILIERS ÉCONOMIQUES MALOINS ET LE DÉVELOPPEMENT LOCAL
- 5 CRÉER LES CONDITIONS D'UNE VILLE ACCESSIBLE, MOBILE ET CONNECTÉE

De nouvelles évolutions sont intervenues ensuite, à savoir notamment :

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

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

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

Cet axe du PADD comporte sept orientations :

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

→ Les orientations en matière d'environnement

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

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

- les principaux boisements de la commune ;
- les cours d'eau présents sur le territoire de la commune, dont le Routhouan ;
- les zones humides ;
- les jardins et espaces verts ;

- les alignements de haies et d'arbres, qu'ils soient localisés sur le plateau agricole, le littoral ou au sein de l'enveloppe urbaine.

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

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

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

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

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

La ville de Saint-Malo est une commune littorale. Elle est donc soumise à la loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite loi Littoral. Le PLU révisé de Saint-Malo doit donc tenir compte des dispositions de cette loi dans la perspective de protéger et mettre en valeur son territoire. Le SCoT du Pays de Saint-Malo définit des orientations au sujet de la prise en compte de la loi Littoral au sein de son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), Il évoque différentes thématiques issues de la loi Littoral telles les espaces agglomérés, les villages, les secteurs déjà urbanisés (SDU), les espaces diffus, les espaces remarquables du littoral, les coupures d'urbanisation, les espaces proches du rivage et les espaces boisés significatifs.

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

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

→ **Les orientations en matière de risques**

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

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

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

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

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

- aux objectifs de modération dans le cadre de la lutte contre l'étalement urbain renforcée par le législateur par la loi ALUR de 2014, en prenant en considération la consommation sur la dernière décennie (2014-2024) ;

- aux objectifs de "Zéro Artificialisation Nette" (ZAN) issus de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi Climat et résilience du 22 août 2021, en prenant en considération la consommation sur la période 2021-2031.

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

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

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

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

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

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

⇒ **AXE 2 : PRESERVER ET VALORISER LES PATRIMOINES, SOCLE DE L'IDENTITE MALOUIINE**

Cet axe du PADD comporte deux orientations :

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

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

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

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

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

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

Cet axe du PADD comporte quatre orientations :

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

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

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

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

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

En parallèle, le rapport de présentation du PLU révisé (Tomes 1 et 2) a mis en évidence un besoin annuel d'environ 500 logements/an pour répondre aux objectifs des documents supra-communaux.

Ce chiffre varie en fonction :

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

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

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

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

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

→ Les orientations sur la diversification du parc de logement

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

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

→ Les orientations sur le développement d'équipements publics

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

En cohérence avec les orientations du SCoT et avec la volonté d'accueil d'actifs et de jeunes sur le territoire, la ville souhaite développer des structures d'accueil de la petite enfance (crèches), améliorer la qualité de ses équipements sportifs, permettre le développement des équipements médico-sociaux mais aussi permettre le développement d'équipements à l'échelle de l'agglomération comme le campus universitaire de Paramé Saint-Ideuc.

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

Cet axe du PADD comporte cinq orientations :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'appareil commercial de la ville est composé à la fois d'une offre répondant aux besoins du quotidien localisée principalement au sein des différentes centralités de la ville, qu'elles soient principales (Gare, Intra-muros, Découverte, La Houssaye, Paramé, Saint Servan) ou secondaires (Rothéneuf, Rochebonne, Courtsoville), mais aussi d'une offre commerciale dédiée aux achats plus occasionnels, principalement situés dans des zones commerciales situées en périphérie de la ville, les "*sites de flux*" (tels La Madeleine).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Par délibération du 23 avril 2025, le Conseil municipal s'est prononcé favorablement sur le principe de la mise en place d'une Zone Agricole Protégée sur son territoire.

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

Cet axe du PADD comporte quatre orientations :

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

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

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

Ainsi le PADD prévoit :

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

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

Ces choix sont motivés au regard :

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

5. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DES ORIENTATIONS DU PADD

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

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

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

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

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

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

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

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

Zones urbaines à vocation principale d'habitat

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

Zones à urbaniser

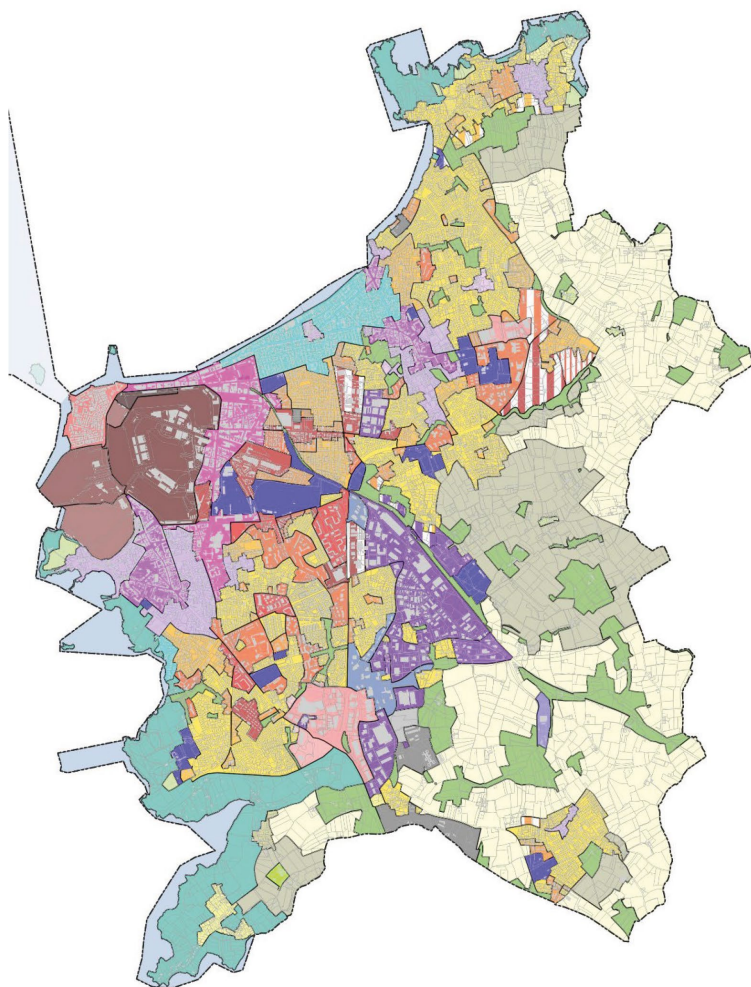
- 1AUR1+
- 1AUR2
- 1AUR3
- 1AUR*
- 1AUR**
- 1AUE
- 1AUai1
- 2AU

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

- UE
- UEb
- UAac1
- UAac2
- UAac3
- UAi1
- UAi2
- UAat1
- UAat2
- UAer
- UAap
- UApm
- UApn
- UApt
- UM

Zones agricoles et naturelles

- A
- Ap
- N
- Nit
- Nlm
- NI
- Ns

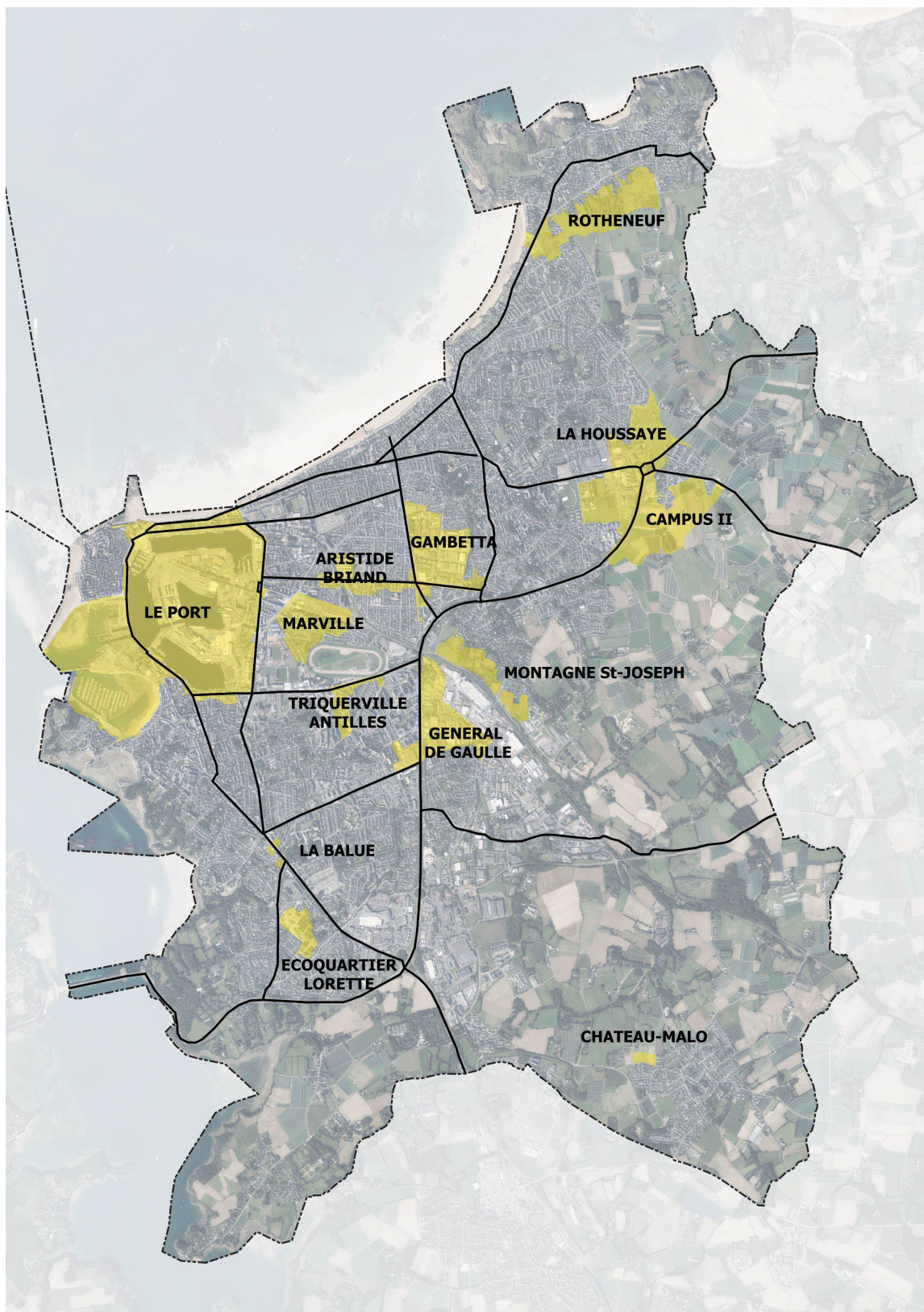


Les OAP visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent :

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

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

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



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

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

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

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

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

- **"Espaces boisés classés" (EBC)** : cette prescription couvre les boisements remarquables assurant un rôle écologique et les boisements significatifs au titre de la loi Littoral. Le PLU révisé compte 135 ha d'EBC ; le 20 février 2025, la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites a émis un avis simple favorable au classement des EBC projeté par le projet de PLU arrêté, assorti d'une prescription relative à l'ajustement de l'EBC sur le secteur de la Boudeville. En conséquence, l'EBC sur le secteur de la Boudeville a été étendu sur les parcelles visées (parcelles cadastrées section X n°82 et 64 et section CY n°16 et 17) ;
- **"Espaces Verts à Protéger" (EVP)** : il s'agit de boisements et d'espaces verts d'intérêt environnemental identifiés par l'état initial de l'environnement et qui ne sont pas protégés au titre des EBC, ainsi que des boisements et espaces verts d'intérêt faible, identifiés par l'état initial de l'environnement. Cette prescription couvre l'ensemble de l'élément à protéger (boisement, parcs, ...). Le PLU révisé compte près de 95 ha d'EVP ;
- **"Haies et alignements d'arbres"** : le diagnostic du PLU révisé identifie de nombreux linéaires de haies ainsi que de nombreux alignements d'arbres qui constituent des espaces verts et de respiration au sein de l'enveloppe urbaine. La haie bocagère, notamment, jouant un rôle important pour protéger les terrains contre le vent, le ruissellement des eaux pluviales et l'érosion tout en participant à embellir le paysage, il est nécessaire de la protéger. Cette prescription couvre le linéaire des haies ou des alignements d'arbres à protéger. Le PLU révisé compte 95 km de haies et d'alignements d'arbres protégés ;
- **"Arbres isolés à protéger"** : il s'agit d'arbres isolés jugés remarquables qui participent à la fois au paysage de la commune comme espaces verts et comme espaces de respiration au sein de l'enveloppe urbaine. Cette prescription couvre les arbres à protéger de manière individuelle. Le PLU révisé compte ainsi 207 arbres à protéger ;
- **"Parcs et jardins d'ornement privés à préserver" (PJOP)** : il s'agit d'éléments identifiés principalement par l'étude patrimoniale et paysagère qui s'est référée aux parcs, jardins, espaces boisés classés d'ores et déjà protégés par le PLU en vigueur. Cette étude a identifié, au sein de l'enveloppe urbaine mais aussi sur le plateau agricole, des parcs et jardins ayant une valeur à la fois paysagère et patrimoniale. Pour répondre aux orientations du PADD, le PLU révisé décide de protéger les parcs et jardins d'ornement qui ne sont pas déjà couverts par une prescription graphique autre (EBC, EVP, ...). Cette prescription s'applique à l'ensemble de la parcelle (hors constructions). Le PLU révisé compte près de 69 ha de PJOP ;
- **cours d'eau et le réseau hydrographique** : ils peuvent être à la fois des corridors écologiques et des habitats, mais également des barrières écologiques pour certaines espèces (petits mammifères terrestres, insectes

non volants...). L'objectif de cette protection est de protéger les cours d'eau pour leur rôle en tant que réservoirs de biodiversité de corridors écologiques. Le PLU révisé protège 47,2 kilomètres de cours d'eau sont protégés, dont 8,7 km sont actuellement busés ;

- **zones humides** : Les zones humides jouent un rôle fondamental à différents niveaux, elles assurent des fonctions essentielles d'interception des pollutions diffuses où elles contribuent de manière déterminante à la dénitrification des eaux, elles constituent un enjeu majeur pour la conservation de la biodiversité : 30% des espèces végétales remarquables et menacées vivent dans les zones humides ; environ 50% des espèces d'oiseaux dépendent de ces zones ; elles assurent les fonctions d'alimentation, de reproduction, de refuge et de repos pour bon nombre d'espèces, elles contribuent à réguler les débits des cours d'eau et des nappes souterraines et à améliorer les caractéristiques morphologiques des cours d'eau. Les zones humides situées dans les champs d'expansion des crues valorisent les paysages et les populations piscicoles pour lesquelles elles constituent des zones privilégiées de frais et de refuge. Le PLU révisé recense près de 81 ha de zones humides.

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

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

En complément des pièces écrites et graphiques du règlement, une OAP thématique "Trame Verte et Bleue" (couvrant l'ensemble de la commune) vient définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives à appliquer lors de projets d'aménagement et de construction. Elle énonce des actions et orientations à l'intention de l'ensemble des porteurs de projets.

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

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

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

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

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

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

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

⇒ LES DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

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

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

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

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

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

Les zones et secteurs de zone en densification douce et diffuse

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

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

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

Les zones et secteurs de zone en densification moyenne

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

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

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

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

Les zones et secteurs de zone en densification forte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

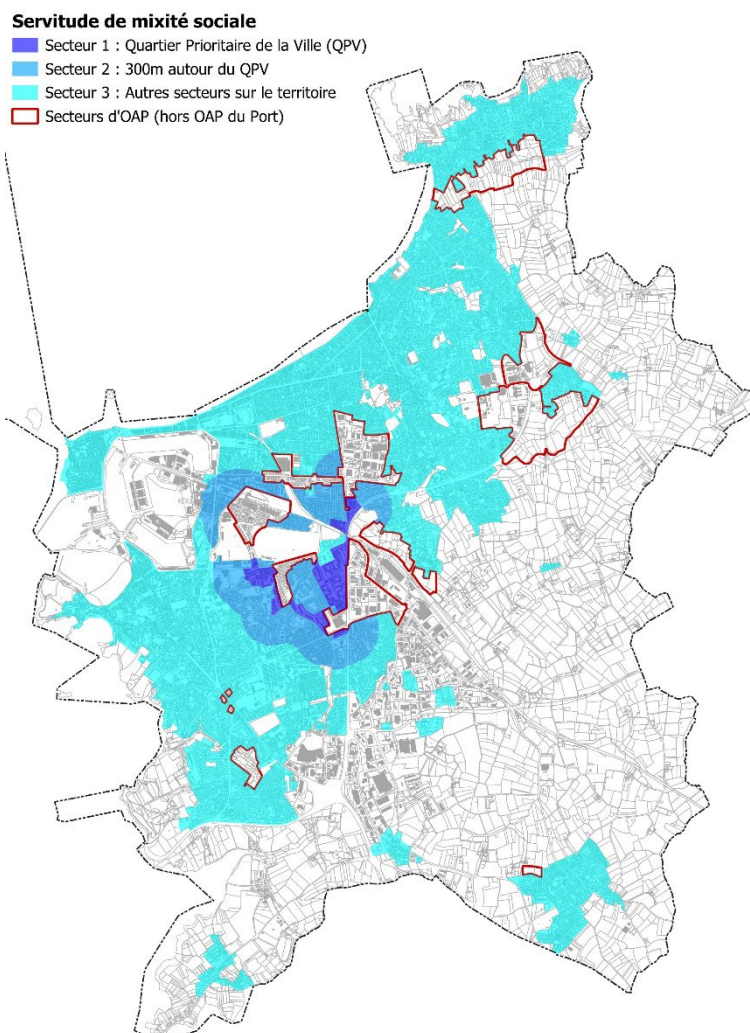
- **la zone 1AUR*** : il s'agit d'une zone à urbaniser résidentielle à dominante de petits collectifs. Les règles applicables aux constructions prévues sur ce secteur correspondent à celles prévues pour la zone UR* (destinations et usages des sols, caractéristiques urbaine et architecturale).

Au total le PLU révisé prévoit la réalisation d'environ 5 265 logements sur la durée de vie du document.

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

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

- le secteur 1 couvre le périmètre du Quartier Prioritaire de la politique de la Ville (QPV), un secteur comportant une part déjà très importante de logements locatifs sociaux ;
- le secteur 2 correspond aux secteurs situés à moins de 300m du QPV ;
- le secteur 3, quant à lui, correspond au reste de la commune couvert par la servitude où la part actuelle de logements sociaux est beaucoup plus faible. Le règlement y prévoit une part de logements sociaux plus importante.
- les secteurs couverts par une Orientations d'Aménagement et de Programmation, l'obligation de réaliser une part de logements sociaux est fixée au sein de l'OAP. Le règlement renvoie au volet programmation de chaque OAP pour la fixation des taux de logements locatifs sociaux et de logements en accession aidée.



⇒ LES DISPOSITIONS RELATIVES AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **UM1** : secteur Blanche Roche Atalante
- **UM2** : secteur d'Aristide Briand
- **UM3** : secteur des Fougerais
- **UM4** : secteur des Nielles

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

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

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

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

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

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

- garantir la pérennité des activités économiques et industrielles du port dans la ville ;
- d'assurer une bonne cohabitation du port et des autres fonctions de la ville : commerces, services, habitat, tourisme, mobilité, événements ;

- de mettre en scène Intra-Muros depuis les différentes échelles du territoire : internationale, nationale et locale;
- de valoriser le caractère portuaire de la ville en renforçant les perceptions du port depuis différents lieux clés de la ville ;
- rendre la ville plus qualitative et moins routière ;
- Révéler de nouveaux parcours qualitatifs pour les modes doux ;
- Valoriser ses qualités, révéler son identité.

⇒ LES DISPOSITIONS RELATIVES A L'ACTIVITE AGRICOLE

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

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

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

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

Au sein de la zone agricole mais aussi de la zone naturelle, le PLU révisé identifie les constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Le PLU révisé autorise, en dehors du périmètre des exploitations agricoles, le changement de destination des bâtiments existants présentant un intérêt architectural et/ou patrimonial.

⇒ LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS

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

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

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

La zone UE comporte un secteur de zone UEb relatif au secteur de la Boudeville actuellement occupé par une déchèterie, l'usine de Traitement Mécano-Biologique de Saint-Malo et une fourrière animale gérée par la SPA.

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

La délimitation des STECAL a fait l'objet d'un avis favorable de la part de la Commission de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 6 mars 2025.

Un STECAL prévu dans le projet arrêté a toutefois été supprimé dans le PLU révisé à la demande de l'Etat (cf. avis PPA du 10 mars 2025).

Le PLU révisé prévoit désormais 2 STECAL sur le territoire de la commune :

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

⇒ LES DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA MOBILITE

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

Le PLU révisé prévoit ainsi 29 emplacements réservés pour améliorer la mobilité :

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

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

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

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

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

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

⇒ LES DISPOSITIONS EN FAVEUR DES ENERGIES RENOUVELABLES

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

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

⇒ LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

Le PLU révisé prévoit deux types d'OAP :

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

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

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

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

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

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue permet de compléter l'intégration des enjeux relatifs aux continuités écologiques inscrits au sein des pièces réglementaires du PLU. Elle prévoit des actions et des opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour préserver et mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, qui permettent d'assurer la qualité de vie de la commune. Elles sont établies en cohérence avec les objectifs de Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et sont opposables à tout projet d'aménagement dans un principe de compatibilité.

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

L'OAP définit 31 orientations organisées selon 6 grandes catégories :

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

- La trame noire : cette catégorie regroupe l'ensemble des orientations visant à une meilleure gestion de l'éclairage nocturne.
- La trame blanche : cette catégorie regroupe l'ensemble des orientations visant à limiter les nuisances sonores, susceptibles de produire des effets indésirables tant pour la faune que pour les humains.

Les OAP sectorielles

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

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

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

Les OAP sectorielles en intensification de l'enveloppe urbaine

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

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

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

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

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

Liste des OAP en intensification :

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

Les OAP sectorielles en extension de l'enveloppe urbaine

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

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

Ces OAP sont à vocation dominantes :

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

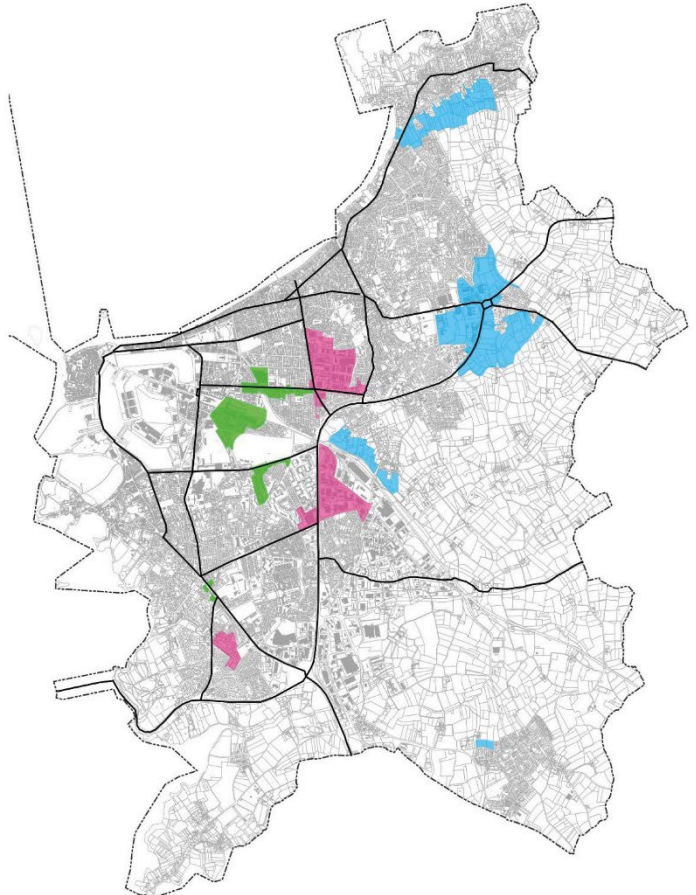
Liste des OAP en extension :

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

OAP sur des projets
pilotes par la
commune

OAP de
renouvellement
urbain

OAP en extension
urbaine



6. EVOLUTION DES SURFACES DE ZONES ENTRE LE PLU APPROUVE EN 2006 ET LE PLU REVISE

		PLU de 2006			PLU Révisé			
Zones Urbaines	Multifonctionnelle	UC	<i>UCa</i>	18,7	UC	86,7		
			<i>UCb</i>	34,1				
			<i>UCd</i>	83,2				
		UD		12,4				
		UE	<i>UEa</i>	37,3		UH	<i>UH3</i>	63,0
			<i>UEc</i>	221,5			<i>UH2</i>	111,3
			<i>UEd</i>	238,8			<i>UH1</i>	4,5
			<i>UEe</i>	523,3			<i>UR**</i>	4,3
			<i>UEf</i>	28,7			<i>UR*</i>	48,7
		UBc	<i>UBa</i>	5,0		UR	<i>UR4</i>	38,6
		<i>UBc</i>	10,3	<i>UR3</i>	104,1			
				<i>UR2</i>	58,6			
				<i>UR1+</i>	130,7			
				<i>UR1</i>	515,0			
				<i>UR0</i>	23,4			
			<i>URLit</i>	4,3				
			<i>URg</i>	4,9				
			UBal	81,1				
			Ui	24,7				
	Total	1237,6		1303,9				
Spécialisées	UA	<i>UAa</i>	22,2	UAi	<i>UAi1</i>	24,6		
		<i>UAb</i>	146,9		<i>UAi2</i>	134,7		
		<i>UAc</i>	12,0		UAAt	<i>UAAt1</i>	4,6	
	UP	<i>UPA</i>	105,9	<i>UAAt2</i>		24,8		
		<i>UPB</i>	32,4	UAc	<i>UAc1</i>	1,3		
		<i>UPP</i>	14,6		<i>UAc2</i>	9,8		
		<i>UPL</i>	40,5	<i>UAc3</i>	51,9			
			UAp	107,2				
			UApm	35,6				
			UApn	36,4				
			UApt	5,2				
			UAer	6,3				
			UE	95,9				
			Ueb	6,3				
	Total	425,3		544,6				
Autres	UM	188,9		UM	<i>UM1</i>	19,7		
					<i>UM2</i>	1,1		
			<i>UM3</i>		14,0			
			<i>UM4</i>		2,3			
	UZ	30,4		37,1				
	Total	219,3		37,1				
	TOTAL U	1882,2		1 885,6	40,7%	50,2%		

		PLU de 2006			PLU Révisé			
Zones A Urbaniser (C/M Terme)	Habitat	1AU	1AUCc	4,7	1AUR**	9,4	1AUR*	32,9
		1AUEc	8,3	1AUR3		11,2		
		1AUEd	3,2	1AUR2		3,1		
		1AUEe	27,9	1AUR1+		8,0		
		1AUEf	15,4					
	Total		59,5		64,6			
	Equipement	1AUE	1AULb	2,0	1AUE	1,9		
Total		2,0		1,9				
Activités	1AUa	1AUAc	4,0	1AUAi1	5,3			
Total		4,0		5,3				
TOTAL 1AU			65,5		71,8	1,5%	1,9%	
Zones A Urbaniser (LT)	Habitat	II AU		54,7	2AU	6,9		
	Equipement	II AUL		9,0				
	Activités	II Aua		31,1				
	TOTAL 2AU			94,8		6,9	0,1%	0,2%
Zone agricole		A		892,6	A	794,8		
					Ap	351,0		
TOTAL A				892,6		1 145,8	24,7%	30,5%
Zones naturelles	Naturelle	NP		404,0	N	284,9		
		NF		32,0				
		NH		55,7				
	Total			491,7		284,9		
	Littoral	Nlit		262,0	Nlt	273,1		
	Total			262,0	Nlm	952,7		
		NI		68,8	NI	12,6		
Total			68,8	Ns	3,0			
TOTAL N			822,5		1 526,3	32,9%	17,2%	
TOTAL				3757,6	4 636,4			

Analyse des évolutions entre le PLU approuvé en 2006 et le PLU révisé

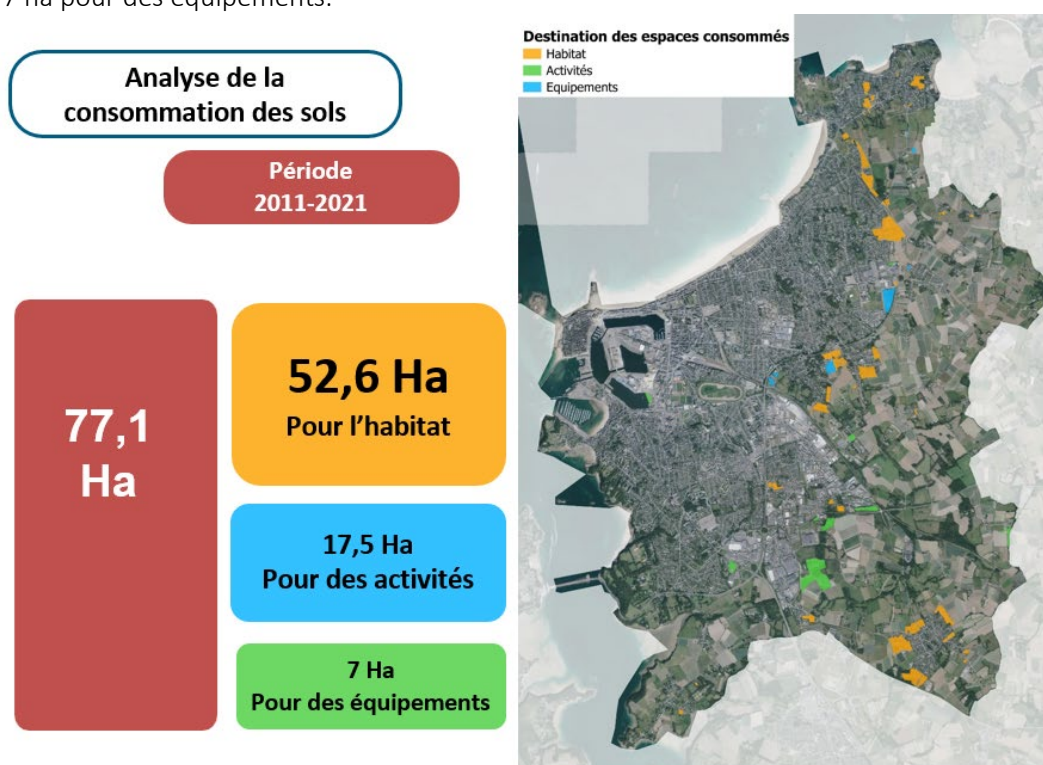
Les évolutions suivantes peuvent être notées :

- les surfaces classées en zones urbaines restent stables (évolution de 1882 à 1885 hectares) ;
- les zones à vocation multifonctionnelle voient leur superficie augmenter de 67 hectares environ, notamment en raison du classement en zone urbaine :
 - de secteurs précédemment classés en zone à vocation d'équipements ;
 - de secteurs auparavant classés en zone à urbaniser et dont les projets ont été réalisés ;
- certains secteurs anciennement classés en zone urbaine et situés en dehors de l'enveloppe urbaine ont été classés en zone A ou N ; de même certains parcs et jardins au sein de l'enveloppe urbaine ont été reclassés en zone naturelle N ;
- dans le tableau, la zone URg est inscrite en zone urbaine mais ne donne pas de droits à bâtir (4,9 hectares) ;
- la surface des zones à urbaniser augmente sensiblement passant de 65,5 à 71,8 hectares, cette augmentation ne signifie pas pour autant une augmentation des surfaces en extension. Une partie des zones 1AU du PLU révisé est en effet située au sein de l'enveloppe urbaine (secteurs Gambetta et de Gaulle) ;
- la surface des zones à urbaniser à long terme a été divisée par 14 passant de près de 95 hectares à 6,9 hectares ;
- la surface de la zone agricole a fortement augmenté, passant de 893 à 1 146 hectares. Cette évolution s'explique par le classement en zone A et secteur de zone Ap d'une partie des terrains classés en zone naturelle dans le PLU de 2006 ;
- la surface des zones naturelles strictes (zones Nlt, Nlm,) a augmenté, passant de 262 hectares à 1 226

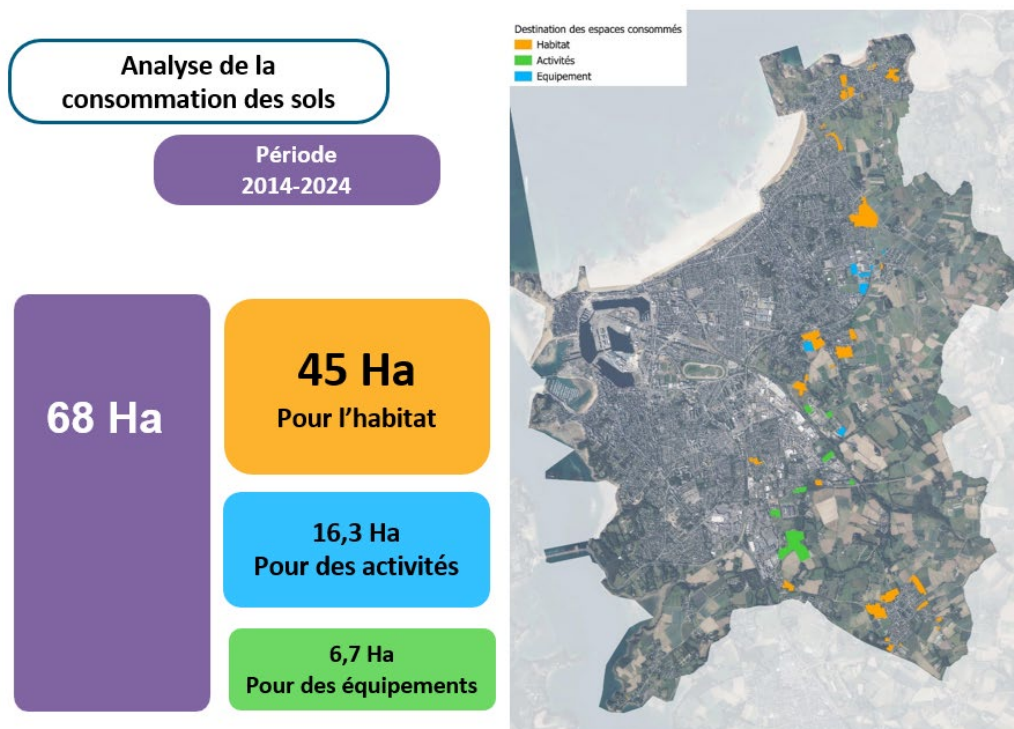
- hectares. En ôtant les surfaces supplémentaires dues à l'élargissement de la surface de la commune (879 hectares) les zones naturelles progressent de 85 hectares par rapport au PLU de 2006 ;
- la surface de la zone N (hors STECAL) diminue, passant de 492 à 285 hectares. Une partie significative des zones auparavant classées en zone naturelle, est passée en zone agricole ou agricole protégée (zones A et Ap) ;
 - la surface classée en STECAL est divisée par 4, et passe de 69 à 16 hectares dans le PLU révisé.

7. LA CONSOMMATION D'ESPACES NAF PLANIFIÉE DANS LE PLU

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



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



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

Consommation ENAF projetée 2021-2031	Surface (ha)
Habitat	37,5
Equipements Ville	5,7
Développement économique	5,7
TOTAL Ville	48,9
Equipement structurant supra-communal	5
TOTAL	53,9

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

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

En effet, la consommation planifiée dans le PLU s'élève à 53,9 hectares pour la période 2021-2031, ce qui correspond à une réduction de 30% par rapport à la période de référence (77 hectares consommés entre 2011-2021).

Cela correspond à une réduction qui se rapproche de 40 % si l'on déduit les surfaces consacrées aux équipements structurants sur le secteur de Campus 2 (5 hectares) qui sont comptabilisées dans les surfaces relevant de l'enveloppe de l'Agglomération par le projet de SCoT révisé.

Analyse de la consommation des sols

Projection 2021-2031

53,9
Ha

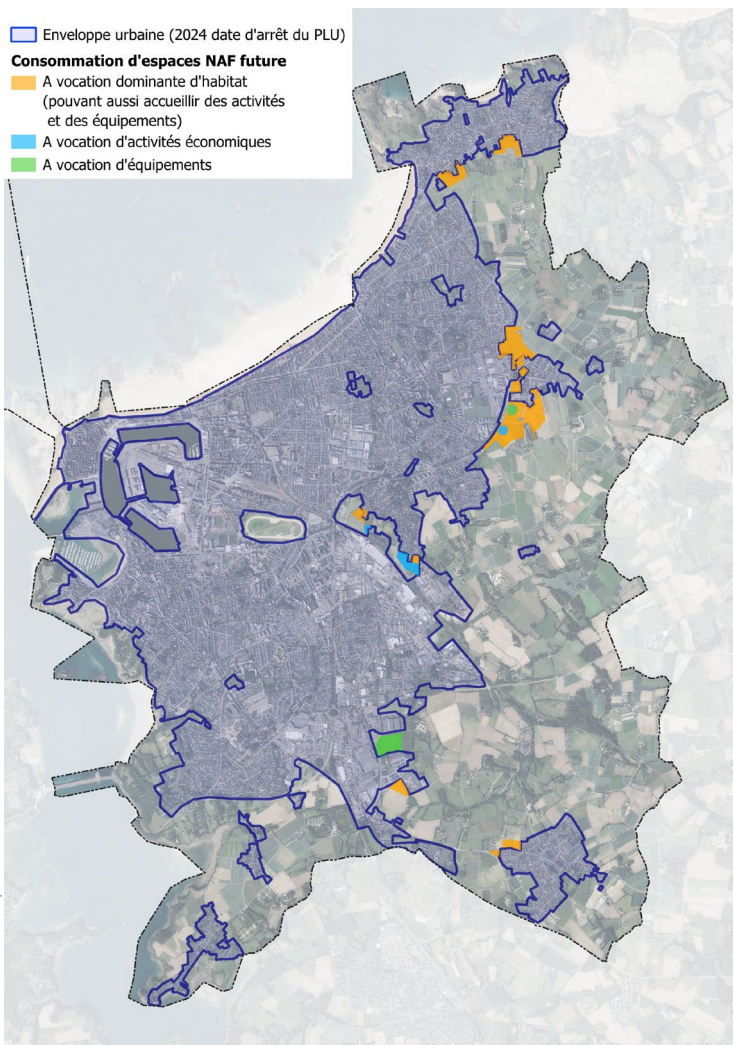
37,5
Ha

Pour l'habitat

5,7 Ha
Pour des activités

5,7Ha
Pour des équipements
communaux

5 Ha
Pour des équipements
supra-communaux



8. LA CONCERTATION

Par délibération du 25 juin 2015, le Conseil municipal a prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Malo, conformément aux dispositions de l'article L. 153-11 du Code de l'urbanisme et en a fixé les objectifs ainsi que les modalités de la concertation préalable publique.

Les modalités de la concertation étaient les suivantes :

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

⇒ Réunions publiques et dispositifs pour aller vers les habitants

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

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

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

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

Une étude patrimoniale a été réalisée afin de repérer, recenser, caractériser les éléments bâtis et les murs de clôture dont il convient d'assurer la préservation et la protection par des règles spécifiques.

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

Les réunions de présentation de l'étude patrimoniale aux associations et aux comités de quartier

Deux réunions se sont tenues en présence du bureau d'études « AUA » pour présenter et débattre de l'étude patrimoniale : la première le 12 mai 2021, où étaient conviées les associations environnementales et patrimoniales du territoire de Saint Malo et la seconde le 22 juin 2021 avec les comités des quartiers.

Les balades urbaines patrimoniales

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

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

C'est ainsi que deux balades urbaines patrimoniales ont eu lieu **le 17 septembre 2021 dans le quartier de Saint-Sevan, et dans le quartier de Rothéneuf.**

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

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

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

⇒ La mise à disposition d'un dossier de concertation préalable et d'un registre

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

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

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

⇒ La rubrique consacrée à la révision du PLU sur le site internet de la ville

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

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

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

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

Ces 3 dernières modalités de concertation ont permis le recueil de 240 courriers/courriels ou remarques portées sur le registre représentant 175 demandes individuelles : Certains des 240 courriers ou courriels reçus ou observations portées au registre concernent la même demande réitérée plusieurs fois. La concertation préalable de la révision du PLU a donc fait l'objet de l'enregistrement de 175 demandes individuelles au total.

⇒ Une information continue au travers de plusieurs supports

L'affichage de la délibération

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

Des parutions régulières dans le bulletin municipal

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

Des parutions régulières sur le site internet de la ville

Une rubrique spécifique à la révision du PLU a été créée sur le site Internet de la Ville :

https://www.saint-malo.fr/accueil/vivre/urbanisme/#sommaire_revision_plan_urbanisme

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

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

⇒ BILAN DE LA CONCERTATION PUBLIQUE : CONCLUSION

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

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

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

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

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

9. LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES

Par courrier daté du 18 décembre 2024, le projet de PLU arrêté a été soumis aux personnes publiques et instances citées aux articles L. 153-16 et L. 153-17 du Code de l'urbanisme, et plus précisément :

- à la Préfecture d'Ille-et-Vilaine ;
- à la sous-Préfecture d'Ille-et-Vilaine ;
- à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) d'Ille-et-Vilaine ;
- au Conseil Régional de Bretagne ;
- au Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine ;
- au Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays de Saint-Malo ;
- à Saint-Malo Agglomération ;
- à la Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine ;
- à la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Ille-et-Vilaine ;
- à la Chambre de Commerce et d'Industrie Délégation malouine ;
- à la Chambre Régionale des Métiers et de l'Artisanat ;
- à la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, Délégation malouine ;
- à la SNCF Réseau Bretagne et Pays de la Loire ;
- à la Section Régionale de la Conchyliculture Bretagne Nord ;
- au Syndicat Mixte d'Aménagement et de Gestion du Parc Naturel Régional ;
- à la Commission Locale de l'Eau Rance ;
- à la Communauté de Communes de la Côte d'Emeraude ;
- à l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) ;
- aux communes de Dinard, la Richardais, Pleurtuit, Saint-Coulomb, Saint-Méloir-des-Ondes, Saint-Jouan-des-Guérets.

ainsi qu'à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE), la Commission de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et la Commission de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) a rendu le 10 avril 2025 son avis détaillé n°2025-012064, lequel comporte des observations et recommandations.

La prise en compte de ces observations, présentées en annexe du PLU révisé, a conduit notamment à modifier le rapport de présentation ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La CDPENAF a émis le 4 mars 2025 un avis favorable sur les projets de délimitation des STECAL.

La CDNPS a émis le 18 février 2025 un avis favorable sur la proposition de délimitation des Espaces boisés classés (EBC), assorti d'une prescription relative à l'ajustement de l'EBC à la Boudeville, tendant à le compléter en intégrant la zone à l'est comprenant la ripisylve (parcelles X82 et X64), la peupleraie (parcelle CY 16) et le boisement en cours de formation (parcelle CY 17).

La prise en compte de ces observations, présentées en annexe du PLU révisé, a conduit notamment à modifier le rapport de présentation et le règlement graphique.

Les personnes publiques associées qui ont rendu un avis sont les suivantes :

- **Le Préfet d'Ille et Vilaine** : avis favorable avec réserves daté du 10 mars 2025
- **Le Conseil Régional** : avis favorable sous réserve de prise en compte de certaines observations daté du 19 mars 2025
- **Le Conseil Départemental** : avis réceptionné le 18 mars 2025
- **Le PETR du Pays de Saint-Malo** : avis réceptionné le 2 juin 2025
- **Saint-Malo Agglomération** : avis favorable avec réserves daté du 11 mars 2025

- **La Chambre d'agriculture** : avis favorable daté du 18 janvier 2025
- **La Chambre de Commerce et de l'Industrie** : deux avis datés des 9 janvier et 27 février 2025
- **La Chambre des Métiers et de l'Artisanat** : avis favorable daté du 7 mars 2025 sous réserve de la prise en compte de certaines remarques et réserves
- **La SNCF** : avis daté du 24 février 2025
- **Le Syndicat Mixte d'Aménagement et de Gestion du Parc Naturel Régional** : avis daté du 18 mars 2025

Les personnes publiques consultées qui ont rendu un avis sont les suivantes :

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

La prise en compte de ces observations, remarques ou réserves est présentée en annexe du PLU.

Conformément à l'article R. 153-4 du Code de l'urbanisme, les avis des personnes publiques sollicitées qui n'ont pas émis de réponse dans le délai imparti sont réputés favorables.

Les avis émis ont été joints au dossier d'enquête publique.

10. L'ENQUETE PUBLIQUE

Par arrêté n°2025-04-10 daté du 10 avril 2025, le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé a été soumis à une enquête publique du 6 mai au 12 juin 2025.

La Commission d'enquête désignée par le Tribunal administratif de Rennes le 18 mars 2025 comprenait une présidente et deux membres titulaires.

RAPPEL DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE DU 6 MAI AU 12 JUIN :

L'enquête publique s'est déroulée pendant 38 jours. La Commission d'enquête a tenu 11 permanences au cours desquelles près de 200 visiteurs ont été reçus et 112 observations déposées dans le registre.

32 courriers ont été adressés par voie postale et 611 contributions ont été déposées sur le registre numérique : 555 sous forme d'E-contributions et 56 par mail.

Au total, 755 observations ont été déposées.

PROCES-VERBAL DE SYNTHÈSE ET RÉPONSE DE LA COLLECTIVITE

Suite à l'enquête publique, la commission d'enquête a transmis le 20 juin 2025 à la ville de Saint-Malo un procès-verbal de synthèse formulant diverses interrogations.

Il a été répondu aux interrogations de la Commission dans le mémoire en réponse transmis le 4 juillet :

- Des éléments d'information ont été apportés afin de compléter le **volet lié à la ressource en eau et à l'assainissement**. Les études en cours menées par Eau du Pays de Saint-Malo et par Saint-Malo Agglomération visent à sécuriser la ressource en eau et à poursuivre des travaux importants dans le cadre du schéma directeur d'assainissement ;

- **Des évolutions sont apportées à l'OAP Campus II :**
 - o Il a été renoncé à la modification du tracé de la voie du Maréchal Juin qui sera conservée avec des aménagements la transformant en un boulevard urbain plus apaisé.
 - o Ont été modifiés le périmètre de l'OAP et les gabarits pour tenir compte des propriétés existantes sur le secteur de la Banneville ;
- **Des compléments sont apportés à l'OAP Montagne Saint-Joseph** avec l'intégration d'un volet dédié à la mobilité et à l'espace public détaillant les nécessaires travaux à engager pour améliorer la sécurité sur la rue des Prairies et mieux prendre en compte les inquiétudes des résidents du secteur de Belle Fontaine ;
- **Le volet mobilité et stationnement de l'OAP Port** sera réécrit pour préciser que la suppression éventuelle des stationnements aux pieds des remparts ne pourra se faire que lorsqu'elle sera compensée au préalable par des stationnements à proximité et/ou par la montée en charge des navettes ainsi que des parkings relais.

RAPPORT, AVIS ET CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

A l'appui des réponses de la collectivité, la Commission d'enquête a rendu son rapport, ses conclusions et avis le 15 juillet 2025.

Dans son rapport, la Commission d'enquête a souligné la qualité des échanges, et apprécié les bonnes conditions matérielles de l'enquête publique.

- La Commission d'enquête considère que *“ les projections démographiques portées par le PLU sont justifiées, cohérentes avec l'analyse territoriale et que les besoins en logements qui en résultent sont bien expliqués, prenant en compte des tendances nouvelles comme le desserrement des ménages, la diminution des familles. Elle souligne également la cohérence avec les documents supra communaux comme le SCoT [Schéma de Cohérence Territoriale] et le PLH [Programme Local de l'Habitat].”*
- La Commission *“salue les efforts de la Ville pour attirer des familles avec des logements abordables notamment avec le dispositif du Bail Réel Solidaire, et les logements locatifs sociaux, dépassant les objectifs fixés par la loi SRU. Elle note cependant que les besoins ne sont pas entièrement satisfaits et encourage la poursuite des efforts. Enfin, la commission reconnaît les actions de la Ville pour limiter l'impact des résidences secondaires et des meublés touristiques sur le marché immobilier en se saisissant de toutes les dispositions réglementaires récentes.”*
- La Commission *“considère que les secteurs en OAP [Orientations d'Aménagement et de Programmation] répondent aux besoins et que les modifications apportées après l'enquête publique constituent une avancée importante pour leur acceptabilité. La commission note toutefois que les OAP sont encore au stade de projet et seront amenées à évoluer.”*

En conclusion, la Commission d'enquête *“estime que ce projet de PLU complété et ajusté, sans remettre en cause son économie générale, peut répondre aux multiples enjeux de la Ville, avec des opérations d'aménagement bien étudiées, en faveur notamment de l'accueil de nouveaux habitants, tout en préservant l'environnement.”*

En synthèse, la commission d'enquête émet un avis favorable, assorti de deux réserves et six recommandations sur le projet de PLU révisé de la Ville de Saint-Malo.

Réserve n°1 :

“La commission prend acte de l’engagement de la Ville de mettre en conformité son document d’urbanisme, en prenant en compte l’impact éventuel du PPRSM (Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine) sur les projets d’aménagement. Elle rappelle que la mise en conformité avec le futur SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) doit se faire dans un délai de 3 ans après son approbation.

La commission considère que la Ville doit engager dès que possible ces démarches de mise en conformité”.

Réserve n°2 :

“La commission considère que le changement climatique et notamment son impact sur la ressource en eau doit être pris en compte au niveau du territoire. Elle demande qu’un suivi soit mis en place avec un indicateur spécifique et que l’ouverture des projets soit conditionnée à une évaluation de la disponibilité de la réserve en eau”.

Recommandation n°1 :

“Concernant la délivrance des permis de construire dans les mois à venir, la commission encourage la municipalité à surseoir à statuer à tout projet susceptible d’être impacté par l’évolution du PPRSM”.

Recommandation n°2 :

“La commission insiste sur la nécessité d’éviter la création d’îlots de chaleur en mettant en place des dispositions sur l’implantation des bâtiments, la conception architecturale et la végétalisation dans tous les quartiers pour la qualité de vie des résidents et prévenir les effets du réchauffement climatique”.

Recommandation n°3 :

“La commission fait la recommandation d’appliquer la servitude de résidence principale à tous les secteurs d’OAP [Orientations d’Aménagement et de Programmation]”.

L’instauration de cette servitude consistant à délimiter dans certaines zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidences principales, en application de la loi Le Meur du 19 novembre 2024 requiert la mise en œuvre d’une modification simplifiée du PLU.

Recommandation n°4 :

“La commission considère que l’incitation au développement des énergies renouvelables et à l’adaptation des constructions au réchauffement climatique est insuffisante et ne reflète pas les objectifs du Plan climat-air-énergie territorial (PCAET) et l’ambition nationale.

Elle recommande une rédaction plus prescriptive sur tous les projets de construction afin qu’ils intègrent cette dimension même en l’absence d’obligation”.

Recommandation n°5

“La commission prend acte de la protection de l’activité agricole conformément à l’axe 1 et l’axe 4 du Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD). Elle constate cependant que le regroupement des exploitations peut amener à l’abandon de certaines parcelles et elle encourage la commune à permettre, dans les dispositions réglementaires notamment, les projets liés à la mise en place de la ceinture verte annoncée : jardins partagés, exploitations alimentant le marché local, fermes pédagogiques, etc.”

Recommandation n°6

“Elle recommande de finaliser au plus vite le plan de mobilité annoncé en précisant bien les continuités des voies douces avec les transports en commun et en encourageant leur utilisation en entrée de ville avec la mise en place d’aires de covoiturage et de parkings relais”.

11. LES MODIFICATIONS A L'ISSUE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

En application de l'article L. 153-21 du Code de l'urbanisme, à l'issue de l'enquête, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) peut être modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête.

Il est également admis que des erreurs matérielles affectant le plan soumis à l'enquête publique puissent être corrigées postérieurement à celle-ci dès lors que de telles corrections présentent un caractère limité et qu'ainsi, elles sont sans effet sur le parti d'urbanisation retenu et ne nuisent pas à l'information à laquelle le public a accédé au cours de l'enquête.

En l'espèce des modifications ont été apportées au projet de PLU arrêté pour :

- rectifier des erreurs matérielles ;
- tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique et des observations du public ;
- prendre en considération les réserves et recommandations de la Commission d'enquête.

Il convient de préciser que ces modifications ne sont pas de nature à remettre en cause l'économie générale du projet.

Un tableau synthétique des modifications apportées aux documents composant le PLU figure en annexe de la délibération proposée au Conseil municipal du 4 novembre 2025.

En ce qui concerne les réserves et recommandations émises par la Commission d'enquête, il convient de clarifier chacun des points soulevés.

Réserve N°1 sur la prise en compte du futur Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine (PPRSM)

L'Etat, dans son avis en date du 10 mars 2025, rappelle que les règles du Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine (PPRSM) qui s'appliquent sont celles du document en vigueur à la date d'arrêt du projet de PLU, à savoir le PPRSM approuvé en 2017.

Dans son avis, l'Etat ne donne aucune information sur le projet de PPRSM en cours de révision.

Sollicité en réponse à la réserve n°1 de la Commission d'enquête, l'Etat a, dans un courrier du 24 septembre 2025, indiqué que les cartes d'aléas ne sont pas définitives à ce stade et devraient être produites en fin d'année 2025. Il est mentionné que le nouveau PPRSM sera à annexer au PLU sans procéder à une quelconque procédure de modification.

Dès lors, la Ville de Saint-Malo rappelle qu'elle procèdera bien aux mesures nécessaires pour annexer le futur PPRSM au PLU dès lors qu'il sera approuvé.

L'écriture du Tome 3 du Rapport de présentation – relatif à la justification des choix retenus - a été reprise pour compléter les éléments du PPRSM avec les éléments connus actuellement, à savoir les premières cartes publiées en juin 2025 dont le courrier de l'Etat du 24 septembre 2025 rappelle qu'elles ne sont que provisoires et amenées à évoluer.

Il est bien précisé que le PLU révisé tient compte des échanges avec les services de l'Etat et que les premières cartes à l'horizon 2125 ne remettent pas en cause la constructibilité des secteurs d'enjeux identifiés dans le PLU.

Pour autant, la Ville reste attentive aux évolutions du PPRSM et du cadre réglementaire. Le "porter à connaissance" qui sera diffusé au 4^e trimestre 2025 permettra de lever les incertitudes sur la constructibilité de certains secteurs.

Réserve N°2 sur la ressource en eau

La ressource en eau est un sujet qui fait l'objet d'une attention particulière.

En lien avec les préoccupations soulevées par la Commission d'enquête, les tomes 1 relatif au diagnostic territorial, 3 relatif à la justification des choix et 4 relatif à l'évaluation environnementale du rapport de présentation ont été réécrits pour compléter les données sur la ressource en eau.

Notamment, dans le Tome 1 relatif au diagnostic territorial, les actions mises en œuvre par Eau du Pays de Saint-Malo et la Régie Malouine de l'Eau (RME) pour limiter les volumes consommés ont été développés. Les Tomes 3 (justification des choix) et 4 (évaluation environnementale) développent également des éléments complémentaires pour permettre de mieux suivre et contrôler la disponibilité en eau sur le territoire, notamment communal.

Les indicateurs de suivi pour la ressource en eau ont été revus, on est passé de 4 indicateurs de suivi dans le projet à 7 dans le PLU soumis à l'approbation. Ces indicateurs permettront de pouvoir suivre les consommations sur le territoire, et de pouvoir mesurer la disponibilité de la ressource en eau lors de la mise en œuvre des projets d'aménagement.

Par ailleurs, et dans une volonté de réduire les consommations dans les projets de constructions, :

- l'OAP Trame verte et bleue recommande l'usage d'équipements hydro-économiques et l'installation de réducteurs de pression dans toutes les constructions ;
- le règlement écrit du PLU impose désormais les récupérateurs d'eaux de pluie dans les constructions relevant de certaines destinations, en fonction de l'emprise du projet.

Recommandation n°1 sur le sursis à statuer en secteurs de PPRSM

Dans son courrier du 24 septembre 2025, l'Etat, en réaction à la recommandation n°1 formulée par la Commission d'enquête, indique que "*le porter à connaissance donnera la base réglementaire nécessaire pour délivrer les autorisations d'urbanisme et le cas échéant refuser un permis situé en zone inondable*".

Il importe de rappeler qu'un Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine (PPRSM) en cours de révision ne figure pas - dans le Code de l'urbanisme - au nombre des documents dont la révision serait susceptible de fonder un sursis à statuer.

En tout état de cause :

- d'une part, la révision du PPRSM n'est pas à un stade suffisamment avancé pour tenir en échec un projet d'aménagement ;
- d'autre part, les premiers éléments présentés lors du Comité de pilotage dans le cadre de la révision du PPRSM le 30 juin dernier semblent indiquer au contraire que les premières cartes à l'horizon 2125 ne remettent pas en cause la constructibilité des secteurs d'enjeux identifiés dans le PLU (cf réponse supra à la réserve n°1).

Recommandation n°2 sur les îlots de chaleur

Les éléments demandés figurent dans les OAP.

En effet, les OAP intègrent dans leur mise en œuvre la notion de santé dans l'espace public et de lutte contre le dérèglement climatique, notamment sur le sujet des îlots de chaleur.

Pour cela, les OAP prévoient la réalisation de cœurs d'îlots végétalisés et plantés, afin d'offrir les conditions d'espaces communs frais, et favorisant l'utilisation de pleine terre.

De même, et à travers l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Trame Verte et Bleue (TVB), les matériaux utilisés pour les stationnements par exemple, devront permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sol. Cette solution limite l'usage de matériaux qui emmagasinent de la chaleur (béton, enrobés), et permet de baisser la température des espaces publics ou privés par la présence de l'eau dans le sol.

La lutte contre les îlots de chaleur passe également par l'implantation des bâtiments au sein d'un îlot. Ainsi, les programmes devront privilégier les implantations bioclimatiques pour que la chaleur profite aux expositions sud des façades. Les expositions nord seront conçues en lien avec l'ombre potentielle qu'elles pourront délivrer, au regard des espaces publics ou privés à proximité.

Enfin, les bâtiments privilégieront des couleurs (albedo) claires, et des matériaux naturels, afin de limiter l'assimilation d'une surcharge de chaleur, et sa restitution la nuit.

Le bien être des habitants pour lutter contre le dérèglement climatique passe ainsi par une réflexion mixte de végétalisation des espaces publics/coeurs d'îlots, par une gestion de l'eau pluviale par infiltration, ainsi que par une organisation spatiale des bâtiments à même de limiter la diffusion de la chaleur, cela par la couleur, et par les matériaux utilisés.

Recommandation n°3 sur la servitude de résidences principales

Le projet de PLU a été arrêté le 9 décembre 2024, soit seulement quelques semaines après la promulgation de la Loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, dite Loi Le Meur, qui crée un article L 151-14-1 au sein du code de l'urbanisme, permettant au règlement du PLU de délimiter dans les zones urbaines ou à urbaniser des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale.

L'instauration d'une telle servitude requiert de consulter en amont les conseillers municipaux en amont des séances, ce qui n'a pas été possible dans le délai de 15 jours compris entre le 19 novembre et la convocation du Conseil Municipal du 9 décembre.

L'instauration de ces périmètres nécessite une procédure de modification du PLU qui ne peut être mise en œuvre qu'après l'approbation de la révision générale.

Une délibération est prévue en ce sens lors du Conseil municipal du 4 novembre 2025 pour engager la première modification du PLU visant à créer des périmètres de servitude de résidence principale en application de la loi Le Meur.

Recommandation n°4 sur les énergies renouvelables

La commune a souhaité, dans le règlement écrit de son PLU, prévoir des dispositions favorables pour les dispositifs d'énergie renouvelable afin de permettre leur développement sur l'ensemble du territoire communal.

Cependant, il est apparu difficile de prévoir des règles plus strictes que celles fixées dans les lois en vigueur et documents supra-communaux.

Une rédaction plus restrictive pourrait se révéler contre-productive dès lors que les évolutions des règles impliqueraient de revoir régulièrement celles du PLU.

Il a semblé que la formulation incitative du règlement écrit permettra le développement des dispositifs d'énergie renouvelable, et qu'il n'appartient pas au PLU de réglementer plus en détails les prescriptions applicables.

Recommandation n°5 sur les franges urbaines :

Les problématiques liées aux franges urbaines sont traitées au sein des OAP en extension urbaine (notamment OAP Campus II et La Houssaye).

Des éléments complémentaires sur les franges ont été développés dans le rapport de présentation (dans le Tome 3 relatif à la justification des choix).

Recommandation n°6 sur le plan de mobilité :

Saint-Malo Agglomération (SMA) s'est dotée d'un Plan Global de Déplacements (PGD), approuvé en 2019. Les Plans de déplacements urbain (PDU) n'existent plus et ont été remplacés par les Plans de Mobilité, démarche non obligatoire pour SMA au regard de la taille du territoire (obligation pour les unités urbaines de plus de 100 000 habitants). La collectivité pourrait donc uniquement s'engager dans une démarche de plan de mobilité simplifié (PDMS), ce qui n'est pour le moment pas envisagé, le PGD étant relativement récent.

La Ville entend la recommandation de la Commission d'enquête et engagera avec les services compétents de SMA l'élaboration d'un plan de mobilité à l'échelle de la Ville visant à planifier l'évolution de l'espace public et le déploiement de voies douces ainsi que la création et la mise en œuvre des parkings relais.

Un tableau synthétique des modifications apportées aux documents composant le PLU figure en annexe de la délibération proposée au Conseil municipal du 4 novembre 2025.

Notamment, les principales modifications apportées au projet de PLU arrêté concernent les éléments suivants :

- l'OAP Campus II (hauteurs, gabarit, voirie) ;
- l'OAP Montagne Saint-Joseph (Voirie) ;
- l'OAP Port (stationnement aux abords d'Intra-Muros et gabarits) ;
- l'OAP Trame verte et bleue (compléments sur les plantes invasives et allergisantes, recommandation d'équipements hydro-économiques et l'installation de réducteurs de pression) ;
- compléments au sein des différents Tomes du rapport de présentation (volet agricole, eau et assainissement, mobilités, tourisme, déchets, synthèse de la capacité d'accueil, précisions sur les cônes de vue, etc...) ;
- compléments et rectification dans le PADD (notamment mise à jour des cartes) ;
- compléments et rectifications au sein du règlement écrit (récupérateurs d'eaux de pluie imposés, réécriture de la règle sur les changements de destination, précisions des règles au sein des zones, etc...) ;
- compléments et rectifications au sein du règlement graphiques (tracés et/ou repérage des éléments notamment "verts" rectifiés après demandes faites et validations du Bureau d'études, etc...) ;
- reprise des annexes pour compléments et mises à jour.