

Dossier n°:  
671 P47

# ville de Saint-Malo

département d'Ille et Vilaine

## 31ème modification du **P.L.U** Secteur «**Aristide Briand**»



## I-RAPPORT DE PRESENTATION

SAINT/MALO

**D.A.U**  
Direction  
Aménagement  
et Urbanisme

18 chaussée Eric TABARLY  
CS21826  
35418 SAINT MALO cedex

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE



## TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE	3
<b>PARTIE 1 - OBJET DE LA MODIFICATION</b>	<b>4</b>
I - DESCRIPTION DU SITE ET CONTEXTE URBAIN	5
I.1. Des secteurs en restructuration depuis le début des années 2000 porteurs d'une dynamique globale de renouvellement urbain en centre ville	9
I.2. L'avenue Aristide Briand: un axe structurant pour les projets en renouvellement urbain	10
I.3. Prendre en compte les contraintes du site pour créer un nouveau quartier mixte	12
II - UN PROJET DE MODIFICATION COHÉRENT AVEC LES ORIENTATIONS DU PROJET URBAIN STRATÉGIQUE «SAINT-MALO 2030»	14
II.1. Lutter contre l'étalement urbain en privilégiant les opérations en renouvellement urbain dans les quartiers centraux	14
II.2. Créer des liens inter-quartiers, valoriser les éléments de la trame verte à l'appui des aménagements de l'espace public	16
II.3. Encourager la mixité fonctionnelle dans les quartiers centraux	19
III - OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU	20
III.1. Modification du plan de zonage du PLU	20
a) Évolution de la zone UEd au profit de la zone UCb	20
b) Évolution des zones IAUEd/IAUCc/UEd au profit d'un secteur de plan masse UM(19) nouvellement créé	21
c) Création d'une servitude	23
d) Création d'un emplacement réservé	23
III.2. Création d'un secteur de plan masse UM (19)	24
III.3. Création du règlement littéral applicable à l'intérieur du secteur de plan masse UM	19      26
a) Règlement de la Zone ZA	26
b) Règlement de la Zone ZP	27
c) Règlement de la Zone ZU	28
d) Règlement de la Zone ZE	28
<b>PARTIE 2 - CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE</b>	<b>29</b>
I - PROCÉDURE	30
I.1. Choix de la procédure d'évolution du PLU	30
I.2. Évaluation environnementale non requise	31
I.3. Organisation de l'enquête publique	32
I.4. Approbation de la modification du PLU	32
II - CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE	33
II.1. Un projet de modification en accord avec les orientations du SCoT	33
II.2. Un projet participant à l'atteinte de l'objectif quantitatif de production de logements fixé par le Programme Local de l'Habitat (PLH)	34
II.3. Un projet de modification en accord avec le PLU de 2006	35
II.4. Servitudes d'utilité publique: le Plan de Prévention du Risque de Submersion Marine (PPRSM) de Saint-Malo et son application au secteur Aristide Briand	39

## PRÉAMBULE

La ville de Saint-Malo a prescrit la révision générale de son PLU (approuvé le 31 mars 2006) par une délibération en Conseil Municipal du 25 juin 2015. L'étape préalable au lancement de la révision du document d'urbanisme a été de mener une réflexion d'envergure sur le développement de la ville pour les 20 prochaines années. Deux études ont été réalisées sur le territoire, une étude urbaine et une étude environnementale, afin d'écrire un nouveau Projet Urbain Stratégique (PUS) prenant en compte de manière transversale les différents enjeux du territoire. Ce Projet Urbain Stratégique a permis d'identifier différents secteurs d'enjeux pour le développement de la ville de demain, dont le secteur «Aristide Briand» fait partie.

La ville de Saint-Malo a engagé depuis plusieurs années des opérations en renouvellement urbain en cœur de ville, en premier lieu sur le secteur de la Gare dont la mutation lui a permis de révéler une nouvelle polarité émergente venue se greffer à l'interface des centralités historiques. Ce quartier d'arrière port a bénéficié d'une intensification urbaine, d'une transformation progressive en quartier mixte à l'architecture plus contemporaine, offrant un cadre de vie attractif pour la population grâce à son offre qualitative de logements, de services et d'équipements.

Les aménagements de ce quartier sont emblématiques d'une démarche de renouvellement urbain privilégiant la reconquête de friches urbaines et cherchant à répondre à des enjeux en matière de logements, d'équipements et de mobilité, les espaces publics et paysagers y jouant un rôle de lien social en tant qu'espaces de rencontre.

Les objectifs de la ville en matière de renouvellement urbain trouvent désormais leur traduction au-delà du secteur de la Gare, notamment sur les secteurs stratégiques de Rocabey, du Clos Cadot ou encore d'Aristide Briand, ce dernier étant identifié au sein du Projet Urbain Stratégique «Saint-Malo 2030» comme un quartier de centre ville à remailler, porteur de forts enjeux en matière de renouvellement urbain.

En attendant la traduction réglementaire effective des grandes orientations du Projet Urbain Stratégique dans le PLU révisé, notamment dans le cadre de la rédaction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans les prochains mois, les projets engagés doivent s'inscrire dans les orientations générales du projet urbain de manière à ce que la cohérence globale soit maintenue.

C'est pourquoi la ville de Saint-Malo lance une modification de son PLU portant notamment sur la création d'un secteur de plan masse UM 19 qui doit se substituer à l'ancien zonage du PLU. Un règlement littéral associé à ce secteur doit être rédigé dans le cadre de la modification pour définir les règles de constructibilité applicables à l'intérieur du secteur de plan masse nouvellement créé.

Précisément, les modifications porteront sur:

- la modification du règlement graphique du PLU avec évolution de certaines zones IAUEd/IAUCc/UEd situées au nord de l'avenue Aristide Briand au profit d'un secteur de plan masse UM (19) et transformation d'une partie de la zone UEd située de part et d'autre de l'avenue en zone UCb ;
- la création d'un secteur de plan masse UM 19 et de son règlement littéral associé ;
- la modification de la liste des emplacements réservés.

Conformément au code de l'urbanisme encadrant les procédures d'évolution du PLU, la ville de Saint-Malo entend lancer la 31<sup>ème</sup> modification de son document d'urbanisme.

PARTIE 1

**OBJET DE LA MODIFICATION**

## I - DESCRIPTION DU SITE ET CONTEXTE URBAIN

Le secteur Aristide Briand, objet de la modification du PLU, est situé dans le quartier de Rocabey-Gare élargi identifié dans le Projet Urbain Stratégique «Saint-Malo 2030» comme une polarité émergente et fédératrice en centre-ville.

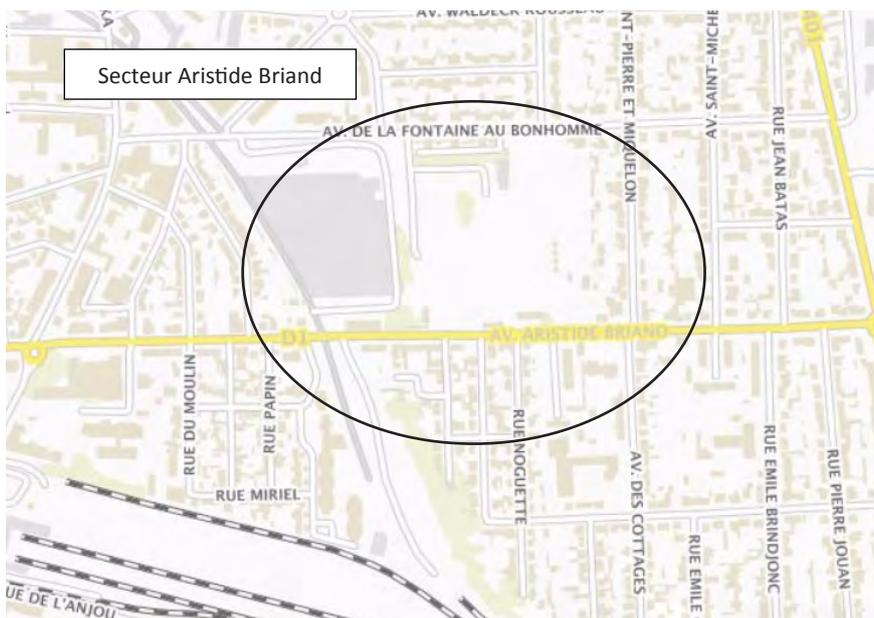


Source: DAU - Ville de Saint-Malo

Ce quartier profite d'une situation géographique privilégiée en cœur de ville à l'intersection des trois centralités historiques. Il est également idéalement situé à proximité du littoral qui constitue une attraction touristique toute l'année, et à proximité du port ainsi que du quartier de la gare en pleine mutation.



Source: DAU - Ville de Saint-Malo



Source: Geoportail

Le secteur Aristide Briand correspond en partie à l'emplacement des anciens gazomètres. Les installations de l'usine à gaz ont laissé place à des installations techniques et à des bureaux. Les terrains ENGIE/EDF constituent une friche en centre ville, d'une superficie égale à 4 hectares environ. Les anciens bâtiments administratifs sont encore présents le long de l'avenue Aristide Briand. On notera également la présence des anciens logements de fonction à l'abandon, le long de l'avenue de la Fontaine au Bonhomme, au nord dudit secteur. Ces emprises abritent à l'est le poste source EDF qui alimente la majeure partie de la ville en électricité et doit donc être maintenu.

Mitoyenne des emprises appartenant à ENGIE et au groupe EDF, l'entreprise Loncle est une société de constructions métalliques, occupant une superficie d'environ 2,5 hectares. Le site Loncle est desservi par l'ancienne voie ferrée portuaire nord par un embranchement particulier, qui reliait le Plateau des Anglais au quai Duguay-Trouin. La délocalisation de l'entreprise n'étant pas prévue à ce jour, ce foncier est exclu du périmètre de la modification du PLU.

Le périmètre de la présente modification du PLU intègre:

- d'une part, sur la rive nord de l'avenue Aristide Briand, des emprises (**bleu**) délimitées par l'avenue de la Fontaine au Bonhomme au nord, l'avenue Aristide Briand au sud, l'entreprise Loncle à l'ouest, intégrant les friches ENGIE/EDF et une partie du tissu pavillonnaire à l'est.



Source: Geoportail

- d'autre part, sur la rive sud de l'avenue Aristide Briand, des emprises (**orange**) caractérisées par un habitat à dominante pavillonnaire, délimitées par l'avenue Aristide Briand au nord et par le secteur le long de l'ancien faisceau ferroviaire à l'ouest (Plateau des Anglais).



Cité judiciaire en construction sur la rive nord de l'avenue Aristide Briand



Avenue Aristide Briand



Poste source EDF



Avenue de la Fontaine au Bonhomme



Bâtiments collectifs au sud de l'avenue Aristide Briand



Intersection entre l'avenue Aristide Briand et la rue Saint-Pierre-et-Miquelon

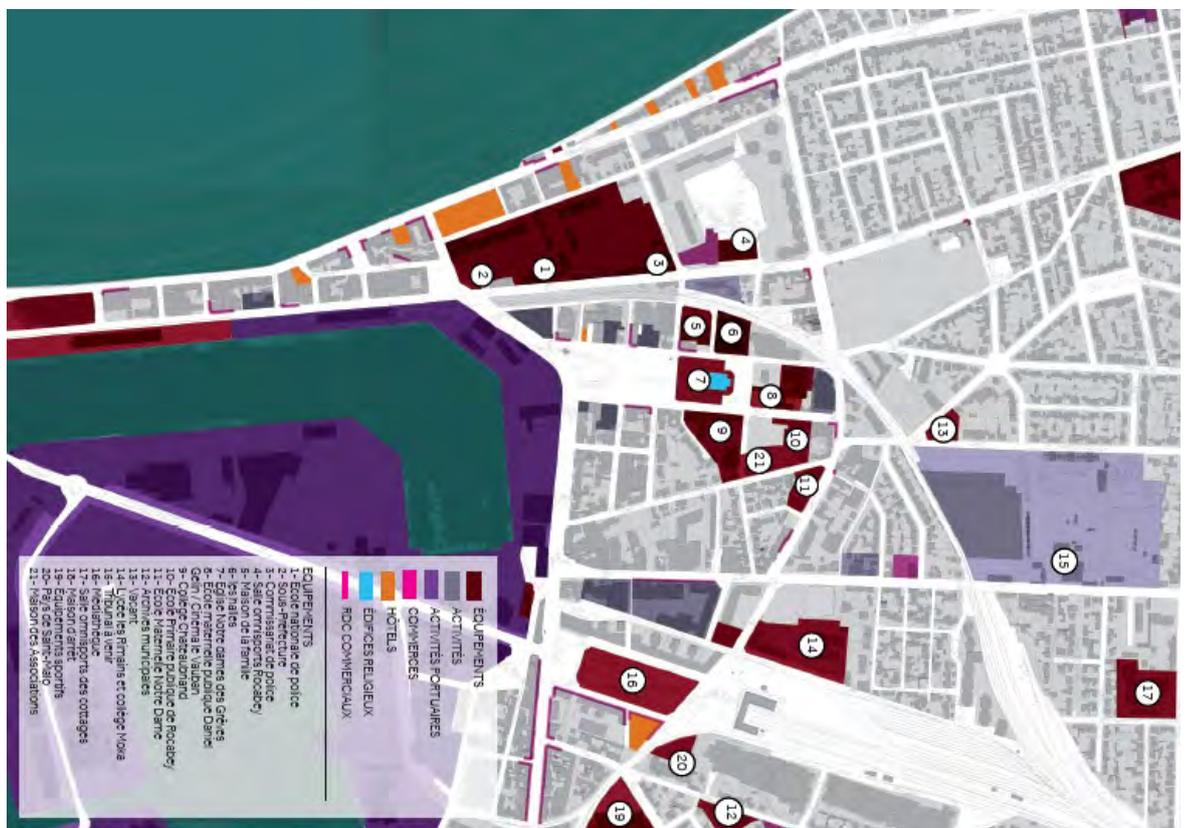


Friche vue depuis l'avenue de la Fontaine au Bonhomme



Anciens logements de fonction sur la rive sud de l'avenue de la Fontaine au Bonhomme

Le secteur Rocabey-Gare élargi incluant le secteur Aristide Briand est particulièrement bien équipé, de nombreux services et équipements publics nécessaires à la vie des quartiers y sont implantés. On y retrouve des équipements scolaires, des équipements sportifs et de loisirs, des bureaux et des commerces, ... Non loin du pôle intermodal de la gare et du pôle culturel La Grande Passerelle, le secteur Aristide Briand est proche des lieux de culture et des transports en commun.



Extrait Projet Urbain Stratégique  
Source: Devillers & Associés, BNR Clenet-Brosset, Transversal

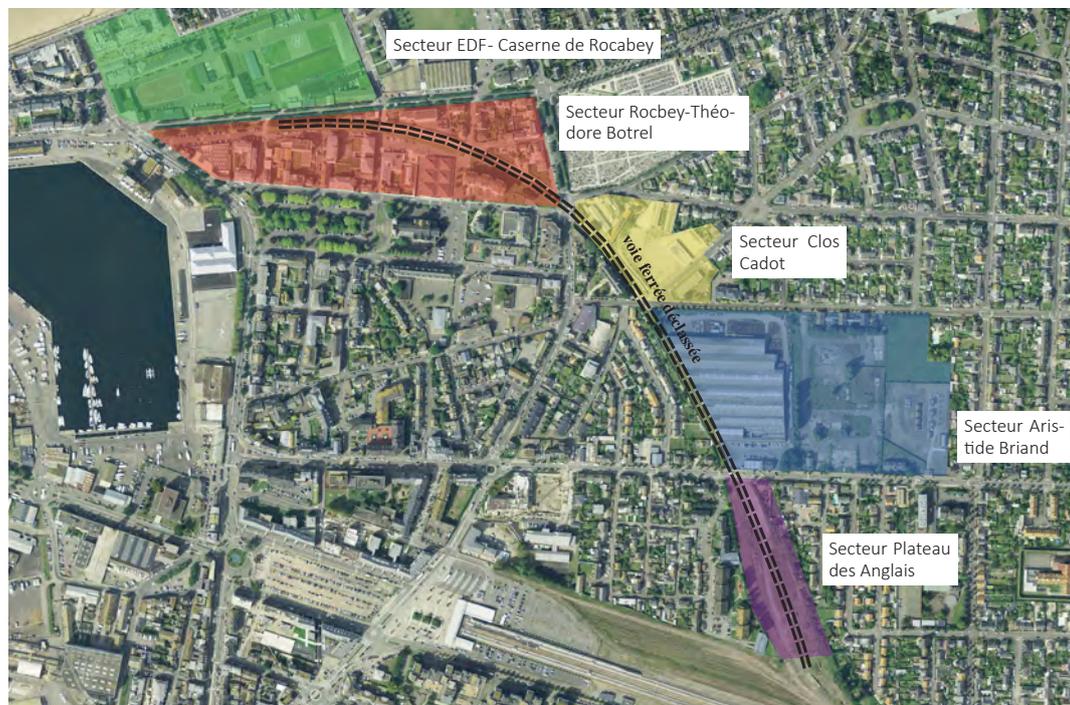
## 1.1. Des secteurs en restructuration depuis le début des années 2000 porteurs d'une dynamique globale de renouvellement urbain en centre ville

Depuis le début des années 2000, de nombreuses opérations d'aménagement en renouvellement urbain ont été engagées dans le quartier élargi de Rocabey-Gare, faisant de ce secteur une nouvelle polarité urbaine de Saint-Malo.

Cette restructuration a été impulsée par le projet Gare-République dont la démarche urbaine s'est diffusée à l'ensemble du secteur élargi Rocabey-Gare. L'inauguration de la nouvelle gare en 2005 et l'aménagement progressif de la ZAC Gare-République ont permis de faire aboutir un projet emblématique en termes de renouvellement urbain en cœur de ville. Ce projet a en partie réduit la coupure urbaine de la voie ferrée et a engendré une dynamique de renouvellement urbain que la ville de Saint-Malo veille à étendre aux quartiers environnants.

Ces projets en renouvellement urbain permettent, d'une part, de limiter la consommation foncière et l'étalement urbain et, d'autre part, d'offrir des logements attractifs en cœur de ville favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle. La ville de Saint-Malo entend poursuivre la mutation des quartiers centraux et encourager les opérations en renouvellement urbain, avec la création de logements et l'accueil d'activités et de services.

La poursuite des opérations en renouvellement urbain sur le secteur Aristide Briand, disposant d'une fort potentiel mutable à court/moyen terme, a été étudiée dans le cadre de l'élaboration du Projet Urbain Stratégique «Saint-Malo 2030». Ce secteur s'inscrit dans un enchaînement de secteurs de renouvellement urbain le long de l'ancienne voie ferrée portuaire (Secteur EDF - Caserne de Rocabey, Secteur Rocabey - Théodore Botrel, Secteur Clos Cadot et Plateau des Anglais) dont l'urbanisation et le renouvellement doivent conduire à la reconquête des emprises délaissées par l'artisanat et des délaissés ferroviaires.



Source: DAU - Ville de Saint-Malo

- Secteur EDF - Caserne de Rocabey, aménagé depuis les années 2010
- Secteur Rocabey - Théodore Botrel
- Secteur Clos Cadot: déjà aménagé, en cours de finalisation
- Secteur Aristide Briand: intégré à la présente modification (Entreprise Loncle non mutable à ce jour, exclue de la modification du PLU)
- Secteur Plateau des Anglais: à l'étude

## I.2. L'avenue Aristide Briand: un axe structurant pour les projets en renouvellement urbain

Le secteur Aristide Briand va prochainement accueillir la nouvelle cité judiciaire dont le bâtiment est en cours de construction. Le projet de tribunal va donner une nouvelle impulsion pour les 10 prochaines années à la mise en œuvre d'un projet global de renouvellement urbain entre l'avenue Jean Jaurés et l'Espérance, confirmant le rôle d'axe urbain structurant à l'ancien chemin pavé traversant le marais des Afféagistes.

L'implantation du tribunal sur une partie de l'ancien foncier ENGIE va permettre de poursuivre la politique de rénovation urbaine déjà engagée sur l'avenue Aristide Briand, avec le projet immobilier Moka Parc ou encore le projet de logements Carré Bourbon en chantier sur la rive nord de l'avenue.

Pour accompagner la mutation du secteur Aristide Briand ayant vocation à devenir un nouveau quartier mixte attractif, la ville de Saint-Malo prévoit la réalisation de travaux d'aménagement de l'espace public portant sur l'élargissement de l'avenue Aristide Briand à proximité du futur tribunal, ainsi que la création de voiries pour desservir les cœurs d'îlot du futur quartier ou encore la création d'un espace vert public.

La requalification de l'avenue Aristide Briand est inscrite au sein des Orientations d'Aménagement du PLU de 2006 (appelées aujourd'hui Orientations d'aménagement et de Programmation - OAP). La requalification de la voie a pour vocation de transformer progressivement l'avenue Aristide Briand en boulevard urbain. Cette requalification fait partie d'un projet d'ensemble qui prévoit à terme un réaménagement de l'espace public entre le plateau des Anglais et le quartier de Rocabey, avec notamment la mise en place d'une coulée verte au niveau de l'ancienne voie ferrée.



Extrait du PLU - Orientations d'Aménagement  
Source: DAU - ville de Saint-Malo

- **Zoom sur la nouvelle cité judiciaire**

La nouvelle cité judiciaire regroupera les tribunaux de grande instance de Saint-Malo et de Dinan dans le cadre de la réforme de la carte judiciaire. Le bâtiment accueillera également le tribunal d’instance, le tribunal de commerce et le conseil de Prud’hommes.

La nouveau palais de justice regroupera 82 agents (magistrats et fonctionnaires).

La programmation prévoit la création d’un bâtiment en R+2+C représentant 4 300 m<sup>2</sup> de SHON, la construction de 2 grandes salles et de 4 salles d’audience de cabinet.

Les travaux sont actuellement en cours et la livraison du bâtiment est prévue pour fin 2017.



Projet cité judiciaire  
 Architecte: Bruno GAUDIN

### 1.3. Prendre en compte les contraintes du site pour créer un nouveau quartier mixte

- **Maintien du poste source et prise en compte des contraintes acoustiques**

Dans le cadre de l'aménagement du secteur Aristide Briand, le poste source appartenant au groupe EDF présent à l'Est du site sera maintenu pour continuer à assurer la distribution d'énergie électrique sur la partie du territoire qu'il couvre. L'activité générée par le poste source sera nécessairement prise en compte par les projets qui viendront s'implanter à proximité afin d'éviter toutes nuisances et désagréments pour les futurs habitants et usagers du quartier. En effet, les futurs porteurs de projets s'assureront que les projets respectent les dispositions réglementaires en vigueur relatives à la réglementation acoustique.

- **Prise en compte des contraintes du PPRSM**

Le périmètre de la modification comprend une partie des zones soumises à l'application du plan de prévention des risques de submersion marine (PPRSM) en cours d'approbation (voir infra p.31), les zones d'autorisation «B» et «b» soumises aux niveaux d'aléas modéré et faible. Ainsi l'ensemble des constructions à édifier sur la zone seront soumises aux règles du PPRSM afin de garantir la sécurité des biens et des personnes.

Des dispositifs techniques devront être intégrés dans les constructions pour assurer l'étanchéité du bâti. Egalement, une gestion des eaux pluviales sera nécessaire pour maintenir le bon écoulement des eaux de surface et leur infiltration dans le sol, évitant au maximum la stagnation et le risque d'inondation.

L'application du PPRSM sur ce secteur implique un traitement particulier concernant la gestion du stationnement. En effet, dans sa rédaction actuelle, le règlement du PPRSM n'autorise pas les parkings souterrains sauf si un dispositif de cuvelage étanche est mis en place et que le parking soit créé pour un minimum de 70 places, ... Les porteurs de projets devront être particulièrement attentifs à la gestion du stationnement à l'intérieur de la zone concernée afin d'être conforme à la réglementation du PPRSM. La présente modification entend définir des règles de constructibilité prenant en compte cette contrainte. La réalisation de parkings souterrains étant fortement conditionnée, les porteurs de projets devront avoir la possibilité de proposer des projets offrant d'autres possibilités de stationnement que des places de parking en sous-sol.



Extrait du zonage du PPRSM de Saint-Malo  
 Extrait du dossier soumis à enquête publique clôturée le 3 octobre 2016  
 Source: Préfecture 35

- **Prise en compte du passé industriel du site**

Les traces de pollution dûes au passé industriel du site seront traitées par les actuels propriétaires des terrains inclus dans le périmètre du futur secteur de plan masse. En effet, le groupe EDF et ENGIE s'engagent à réhabiliter le site de manière à le rendre compatible avec sa nouvelle destination (logements, commerces, ...).

La prise en charge des travaux de dépollution par les actuels propriétaires des terrains concernés est un préalable à l'implantation de projets immobiliers sur le secteur de plan masse UM 19 créé dans le cadre de la présente modification du PLU.

Le groupe EDF et ENGIE s'engagent à prendre en charge la réalisation d'une EQRS (Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires) et d'un plan de gestion des terrains afin de gérer les sources de pollution ainsi que les terres excavées dans le cadre des projets immobiliers qui viendront s'implanter.

Les futurs constructeurs prendront quant à eux en charge une ARR (Analyse des Risques Résiduels) sur la base d'un diagnostic mis à jour après le traitement des sources de pollution visant, d'une part, à montrer la compatibilité de leur projet avec les contraintes du site et, d'autre part, à vérifier la cohérence des mesures constructives avec les effets éventuels liés à la pollution résiduelle.

L'urbanisation d'anciennes friches industrielles implique souvent la mise en oeuvre de mesures constructives adaptées (vides sanitaires, ventilation des locaux, ...) ayant pour objectif d'assurer durablement l'adéquation de l'usage du site avec une pollution résiduelle.

En l'espèce, les mesures constructives à mettre en oeuvre sur le secteur Aristide Briand seront déterminées à l'issue des résultats de l'EQRS, puis confirmées ou non par l'ARR. Certaines mesures de précaution particulières telles que l'interdiction de réaliser des jardins en pleine terre ou l'interdiction de planter des arbres fruitiers pourraient être imposées aux futurs porteurs de projet, de manière à garantir un environnement respectueux de la santé humaine.

## II - UN PROJET DE MODIFICATION COHÉRENT AVEC LES ORIENTATIONS DU PROJET URBAIN STRATÉGIQUE «SAINT-MALO 2030»

La Ville de Saint-Malo a prescrit la révision générale de son PLU par délibération en conseil municipal du 25 juin 2015. L'étape préalable au lancement de la révision du document d'urbanisme a été de mener une réflexion d'envergure sur le développement de la ville pour les vingt prochaines années. Deux études ont été réalisées sur le territoire, une étude urbaine et une étude environnementale qui ont permis d'écrire le projet urbain stratégique de la ville.

Les grandes orientations du Projet Urbain Stratégique «Saint-Malo 2030» ont été présentées à la population lors d'une réunion publique le 14 avril 2016, dont le secteur d'enjeux Aristide Briand fait partie. En attendant la traduction réglementaire de ces orientations dans le PLU révisé, les projets engagés doivent s'inscrire dans les orientations du PUS afin que la cohérence globale soit maintenue.

Le projet de modification du plan de zonage du PLU et la création du secteur de plan masse UM 19 répond aux objectifs du Projet Urbain Stratégique, notamment :

- **Affirmer le centre-ville cohérent à l'échelle du bassin de vie de 80 000 à 100 000 habitants, composé des centralités historiques et des polarités émergentes : développer les quartiers centraux et notamment la polarité émergente Rocabey-Gare ;**
- **Inverser la courbe démographique et redonner un dynamisme à la ville et à l'agglomération par une politique attractive à destination des jeunes ménages et des familles : développer une offre de logements adaptée ;**
- **Renforcer l'attractivité de la ville : attirer les entreprises en cœur de ville et renforcer la mixité fonctionnelle ;**
- **Contenir le développement urbain : privilégier les opérations en renouvellement urbain.**

### II.1. Lutter contre l'étalement urbain en privilégiant les opérations en renouvellement urbain dans les quartiers centraux

L'objectif de lutte contre l'étalement urbain est régulièrement réaffirmé par le législateur ces dernières années dont la dernière intervention résulte de la promulgation de la loi relative à l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

Ce renforcement progressif concernant la lutte contre l'étalement urbain invite la ville de Saint-Malo à poursuivre sa politique d'aménagement privilégiant les opérations en renouvellement urbain sur les opérations en extension de l'urbanisation et même l'accentuer. Le projet Urbain Stratégique insiste particulièrement sur la difficulté pour la ville de s'étendre sur la campagne, révélant des enjeux très forts en renouvellement urbain dans les quartiers centraux .

Le PLU de 2006 visait 50% d'extension urbaine et 50% de renouvellement urbain. Les opérations menées ces dernières années sur le territoire malouin ont favorisé le renouvellement urbain puisque seules 30 à 40% environ d'entre elles ont été menées en extension de l'urbanisation. Le PLU en cours de révision veillera à fixer des objectifs plus ambitieux qu'en 2006 en matière de renouvellement urbain, étant précisé que la loi ALUR impose au rapport de présentation une analyse de la consommation foncière du territoire sur les 10 dernières années.

Les études qui composent le Projet Urbain Stratégique ont insisté sur le fait que les limites communales ne sont pas extensibles et fortement contraintes. Dans le cadre de la lutte contre l'étalement urbain, la ville devra se construire ou se reconstruire sur elle-même afin de préserver les terres agricoles malouines de qualité.

La ville de Saint-Malo souhaite insuffler une dynamique démographique positive sur son territoire, mettant l'accent sur l'accueil des familles et des jeunes ménages. Pour cela, elle privilégie les opérations avec une variété de typologies de logements (plus de T3, T4, T5 et moins de petits logements) afin de répondre aux attentes de la cible. La mixité programmatique (sociale et fonctionnelle) devient une des données importantes dans les projets en cours de réflexion et à venir, notamment sur le secteur de Aristide Briand stratégiquement situé en centre-ville.

La présente modification du PLU s'inscrit dans cette logique de renouvellement urbain en cœur de ville encouragée par la ville de Saint-Malo.



Source : Groupement Devillers et Associés / Clenet Brosset BNR / Transversal

## INTENTIONS DE TRANSFORMATIONS ROCABEY, ARISTIDE BRIAND, PLATEAU DES ANGLAIS

- ① **PORT** : consolider l'activité portuaire dans la partie centrale et sud du port.
- ② **PORT** : Proposer une meilleure intégration à la ville des quais nord et nord-est jusqu'au silo.
- ③ **PLACES** : requalifier/créer un réseau de places structurantes à l'échelle du centre ville.
- ④ **AXES STRUCTURANTS** : requalifier de manière qualitative les liens structurants à l'échelle de la ville : l'Avenue Aristide Briand et le Boulevard de la République.
- ⑤ **FRICHES** : urbaniser le plateau des anglais et la friche ferroviaire nord.
- ⑥ **PARC LINÉAIRE** : organiser les nouveaux quartiers autour d'un espace vert généreux : Ouvrir le cœur d'îlots sur le parc et construire un front bâti et une voie mixte en sens unique.



**PROJET DE MUSÉE MARITIME**

Extrait du Projet Urbain Stratégique «Saint-Malo 2030»  
Source: Agence Devillers & Associés, BNR Clenet-Brosset, Transversal

Le projet d'aménagement d'ensemble prévoit, au niveau du secteur Aristide Briand jusqu'au Plateau des Anglais, l'émergence d'un nouveau quartier mixte alliant des logements ainsi que des activités et services. La ville de Saint-Malo veillera à ce que les opérations proposent différentes typologies de logements, pouvant satisfaire notamment les jeunes couples et les familles. Afin d'offrir un cadre de vie attractif aux habitants du quartier, des équipements, des commerces et des services de proximité trouveront leur place parmi les logements qui seront agrémentés de nombreux espaces verts qualitatifs.

La mutation du secteur et la construction de logements au niveau de l'avenue Aristide Briand permettra de transformer progressivement cette voie en boulevard urbain et de créer un nouveau quartier sur cette emprise en coeur de ville. Le programme envisagé permettra la création de logements pour répondre aux besoins des familles et des jeunes ménages et la création de commerces par la mise en oeuvre d'une surface commerciale sur le boulevard Aristide Briand.

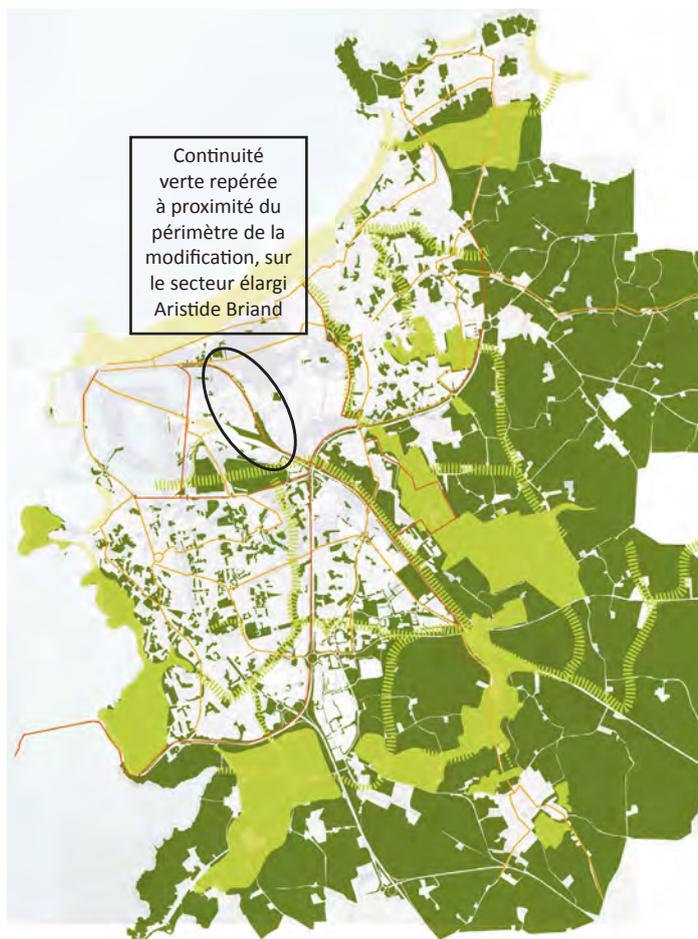
## II.2. Créer des liens inter-quartiers, valoriser les éléments de la trame verte à l'appui des aménagements de l'espace public

Le projet urbain stratégique Saint-Malo 2030 affirme la volonté de «réduire les fractures urbaines en créant des franchissements, des continuités piétonnes et liaisons douces et vertes, donner plus de place aux piétons dans la ville» et de requalifier le réseau de transport en le hiérarchisant et le rendant plus urbain ; des ambitions auxquelles répond le renouvellement du quartier Aristide Briand.

Dans le cadre de cette opération de renouvellement urbain, un réaménagement de l'espace public, notamment la création de voirie, est envisagé. Il s'agit de favoriser un aménagement qualitatif de l'espace public en cohérence globale avec le reste du quartier.

Pour ce faire, un partage de la voirie entre les différents usagers de la ville sera réalisé. Ce nouveau quartier s'organisera autour d'un grand espace vert sous forme de parc linéaire créé au niveau de l'ancienne voie ferroviaire.

Les coeurs d'îlots s'ouvriront sur le parc qui permettra de connecter le nouveau quartier au reste de la ville, atténuant considérablement la fracture urbaine induite par la présence de la voie ferrée. Ce parc sera également le support de mobilités douces facilitant la traversée de la ville par les cycles et les piétons, depuis le Plateau des Anglais jusqu'à l'avenue de Moka. La mutabilité à court terme de certains îlots permet d'envisager le lancement des premières opérations en renouvellement urbain sur le secteur Aristide Briand (étant précisé que la délocalisation de l'entreprise Loncle n'est pas envisagée à ce jour).



### LA CARTE DES PAYSAGES

CONTINUITÉS VERTES

Source : Groupement Devillers et Associés / Clenet Brosset BNR / Transversal

« Une coulée verte traversera la ville d'est en ouest, renouant des liens de nature entre l'espace rural et le littoral, entre la campagne et la mer, permettant de renouer avec le tracé du Routhouan en souterrain. Coulée verte qui passera par la Montagne Saint Joseph, l'hippodrome, le parc des Sports jusqu'aux bassins du Port... »

Extrait du Projet Urbain Stratégique «Saint-Malo 2030»  
Source: Agence Devillers & Associés, BNR Clenet-Brosset, Transversal

Egalement, de nouvelles voies secondaires seront réalisées à l'intérieur du secteur pour permettre une meilleure desserte des logements et équipements qui viendront s'implanter au sein du quartier. Dans un second temps, il s'agit de transformer l'avenue Aristide Briand en un boulevard urbain apaisé et ainsi assurer l'ensemble des déplacements (piétons, vélo, bus, VL) en toute sécurité.

Le projet de création d'un quartier mixte nécessite la mise en place d'équipements tels que:

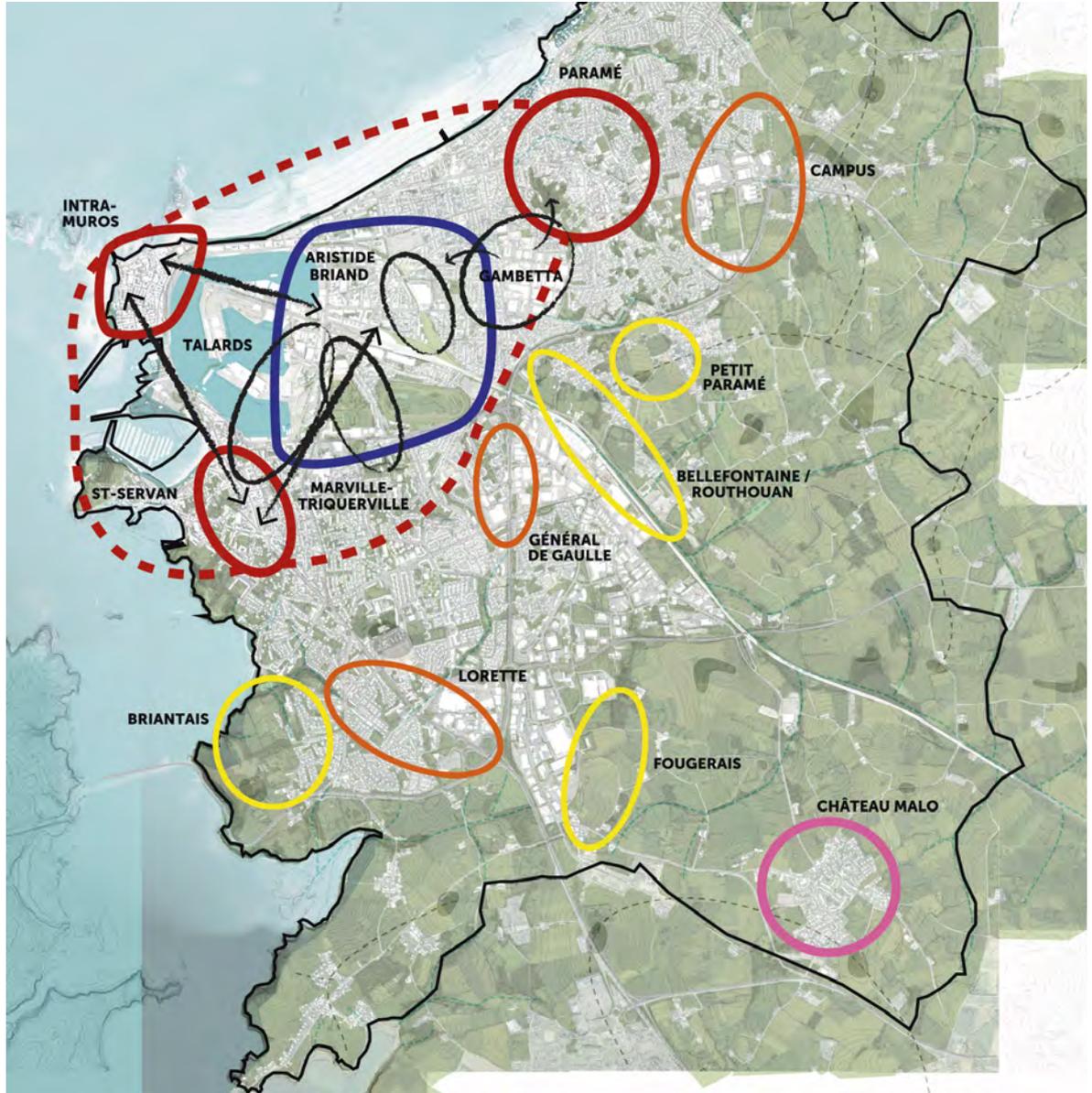
- création d'une voie Nord/Sud reliant l'Avenue Aristide Briand à l'avenue de la Fontaine au Bonhomme afin de desservir les cœurs d'îlots ;
- création d'une voie Est/Ouest pour faciliter la desserte des futurs projets ;
- réalisation des aménagements de voirie de surface (trottoirs, chaussées, parkings latéraux et espaces verts)
- aménagement d'un parking paysager sur le secteur et d'un espace vert public au nord-ouest de future voie Nord/Sud ;
- transformation progressive de l'avenue Aristide Briand en boulevard urbain par un aménagement des trottoirs et la mise en place d'un giratoire à l'intersection du boulevard et de la voie nouvellement créée, à hauteur de la rue de la Malouine pour désenclaver le site et en assurer la desserte.

Ces aménagements pourront se faire dans le cadre d'un projet urbain partenarial entre les différents propriétaires concernés par le financement de tout ou partie des aménagements projetés.



Extrait du Projet Urbain Stratégique «Saint-Malo 2030»  
Source: Agence Devillers & Associés, BNR Clenet-Brosset, Transversal

Le Projet Urbain Stratégique «Saint-Malo 2030» identifie que le secteur Aristide Briand comme un secteur destiné à accueillir des projets assurant la liaison avec les autres quartiers. Ensnéré au sein de la nouvelle polarité fédératrice qui rayonne autour de la gare, le secteur Aristide Briand a vocation à créer des liens, notamment entre le secteur Gambetta et le secteur Marville-Triquerville dont le renouvellement est à l'étude.



## LA VILLE AUX MULTIPLES VISAGES

### 1. DES CENTRES HISTORIQUES À CONFORTER

- CENTRE URBAIN HISTORIQUE
- POLARITÉ HISTORIQUE PÉRIPHÉRIQUE

### 2. UN CENTRE-VILLE À REMAILLER

- PROJET CŒUR DE VILLE
- NOUVEAU CENTRE FÉDÉRATEUR
- PROJET ASSURANT LA LIAISON ENTRE QUARTIERS

### 3. DE NOUVELLES POLARITÉS À AFFIRMER

- NOUVELLES POLARITÉS

### 4. DES SECTEURS OUVERTS SUR LA CAMPAGNE

- SECTEURS

Source : Ville de Saint-Malo, Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme.

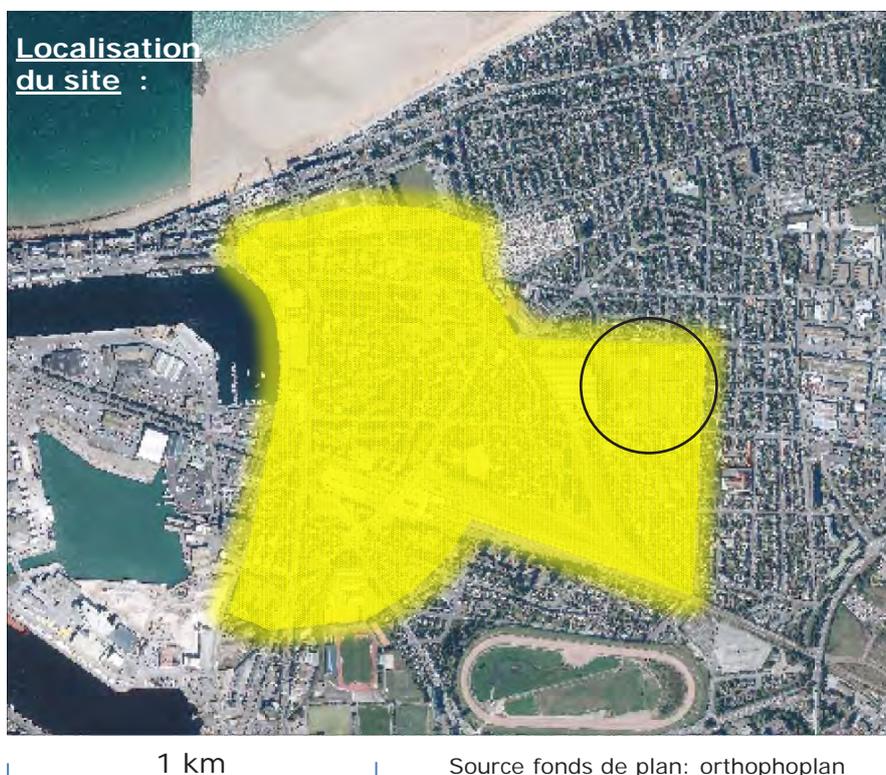
Extrait du Projet Urbain Stratégique «Saint-Malo 2030»  
Source: Agence Devillers & Associés, BNR Clenet-Brosset, Transversal

### II.3. Encourager la mixité fonctionnelle dans les quartiers centraux

Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCoT en cours de révision, dans sa version arrêtée par le Comité du Pays le 10 mars 2017, cartographie 21 sites de centralité et 16 sites de flux au sein desquels les nouvelles implantations commerciales sont encouragées. Ces sites permettent de déterminer la localisation préférentielle du développement commercial sur le territoire d Pays de Saint-Malo définie dans le DOO.

Identifié dans le projet urbain stratégique de la ville comme une centralité multifonctionnelle cruciale dans l'articulation entre les différentes centralités historiques de Saint-Malo de Saint-Malo, le secteur élargi Rocabey-Gare (intégrant le secteur Aristide Briand) présente un fort enjeu d'émergence d'une nouvelle identité de centralité. Le commerce et les services y sont fortement présents: environ 180 établissements.

Dans ce contexte, les évolutions commerciales récentes ne sont pas encore stabilisées et devront connaître de nouvelles étapes pour assurer à terme un rôle de centralité renforcée.



La ville de Saint-Malo affirme sa volonté de renforcer la mixité fonctionnelle dans les quartiers centraux et notamment sur le secteur Aristide Briand qui dispose d'un fort potentiel de développement.

Sur ce secteur stratégique, la collectivité entend renforcer la mixité fonctionnelle au-delà du projet de construction de la nouvelle cité judiciaire en développant l'offre commerciale pour répondre aux besoins de la population vivant dans les quartiers constitutifs du centre-ville élargi, ainsi qu'aux besoins des futurs habitants des logements qui viendront s'implanter sur le secteur Aristide Briand.

## III - OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU

Tel qu'expliqué dans le Projet Urbain Stratégique de la ville de Saint-Malo, on constate aujourd'hui l'émergence d'une nouvelle polarité autour de la gare qui s'étend jusqu'au secteur Aristide Briand. Le Projet Urbain Stratégique «Saint-Malo 2030» a révélé les enjeux de la nouvelle centralité Rocabey-Gare en matière de renouvellement urbain. Ce secteur est d'autant plus stratégique qu'il joue un rôle fédérateur vis-à-vis des trois centralités historiques. Son développement et le travail de couture urbaine réalisée entre les quartiers par la ville permet d'affirmer au fur et à mesure le véritable centre-ville de Saint-Malo, cohérent à l'échelle d'un bassin de vie de 80 000 à 100 000 habitants, composé des polarités historiques et émergentes.

C'est dans cette optique que la ville de Saint-Malo entend modifier le règlement graphique du PLU et créer le secteur de plan masse UM19 par la présente modification du PLU, afin de favoriser les opérations en renouvellement urbain de part et d'autre de l'avenue Aristide Briand.

Par la présente modification, il est proposé de :

- Modifier le plan de zonage du PLU: modification d'une partie de la zone UEd au profit de la zone UCb et création d'un secteur de plan masse UM19 en remplacement des zones IAUEd/IAUCc/UEd situées au nord de l'avenue Aristide Briand sur les terrains ENGIE/EDF ;
- Définir un secteur de plan masse UM19 et rédiger le règlement littéral associé ;
- Modifier la liste des emplacements réservés de manière à créer un emplacement réservé V 59 en vue de la réalisation d'un giratoire à l'intersection de l'avenue Aristide Briand et de la future voie structurante, à hauteur de la rue de la Malouine.

### III.1. Modification du plan de zonage du PLU

#### a) Évolution de la zone UEd au profit de la zone UCb

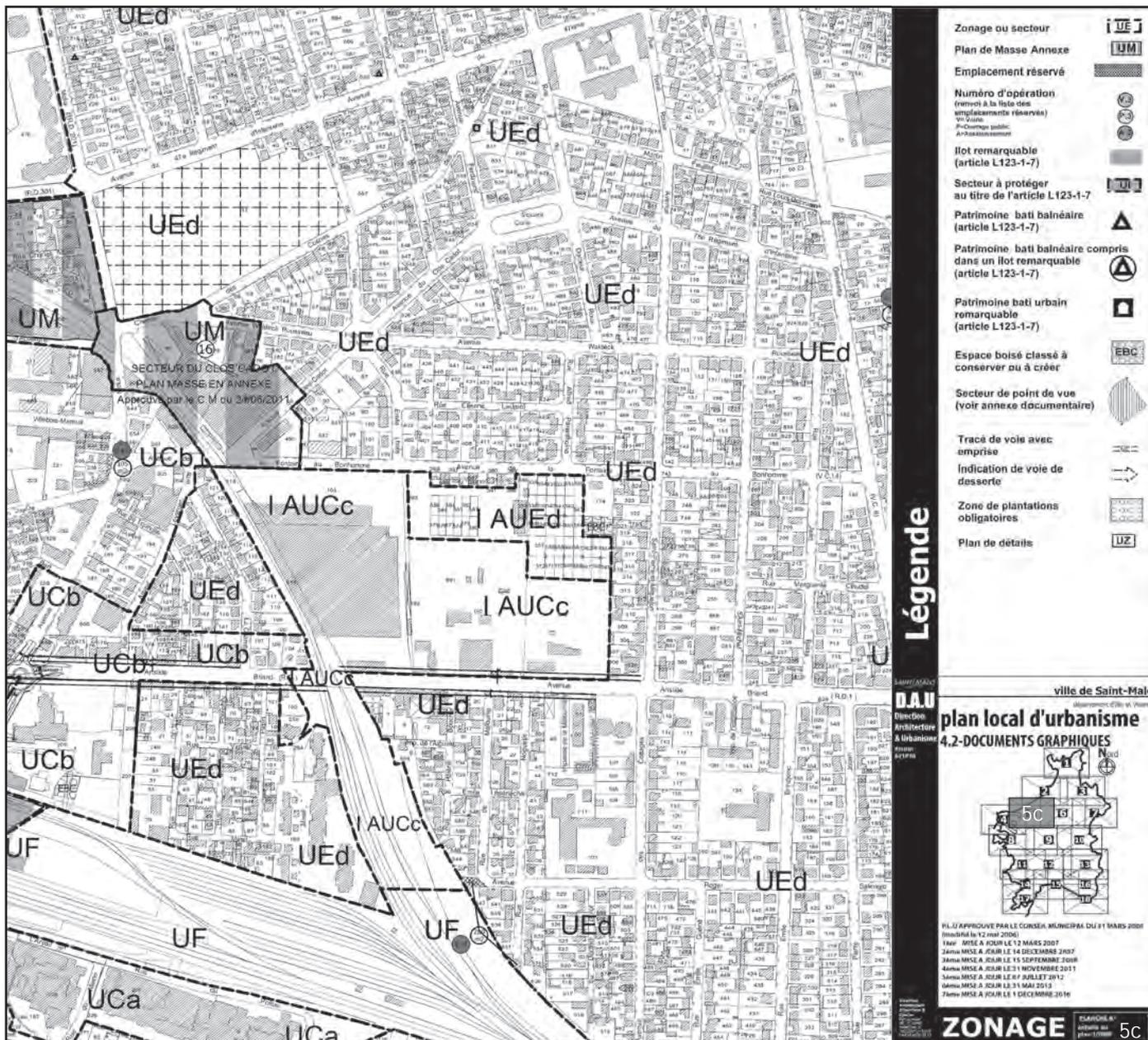
Dans la perspective de transformer progressivement l'avenue Aristide Briand en boulevard urbain et s'inscrire dans les mêmes gabarits que certaines opérations de logements réalisées ou en cours de réalisation le long de ladite avenue, il est proposé de transformer une partie de la zone UEd, située de part et d'autre du tronçon de l'avenue Aristide Briand située au sein du périmètre de la modification, en zone UCb.

La zone UCb correspond à «une zone urbaine mixte, à caractère central, à dominante d'habitat, pouvant comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales, des équipements publics, compatibles avec un environnement urbain dense». Il s'agit de secteurs de forte densité permettant des hauteurs importantes. Les règles de constructibilité applicables en zone UCb doivent favoriser à moyen/long terme une intensification urbaine sur les emprises concernées, augmentant progressivement la densité du secteur Aristide Briand.

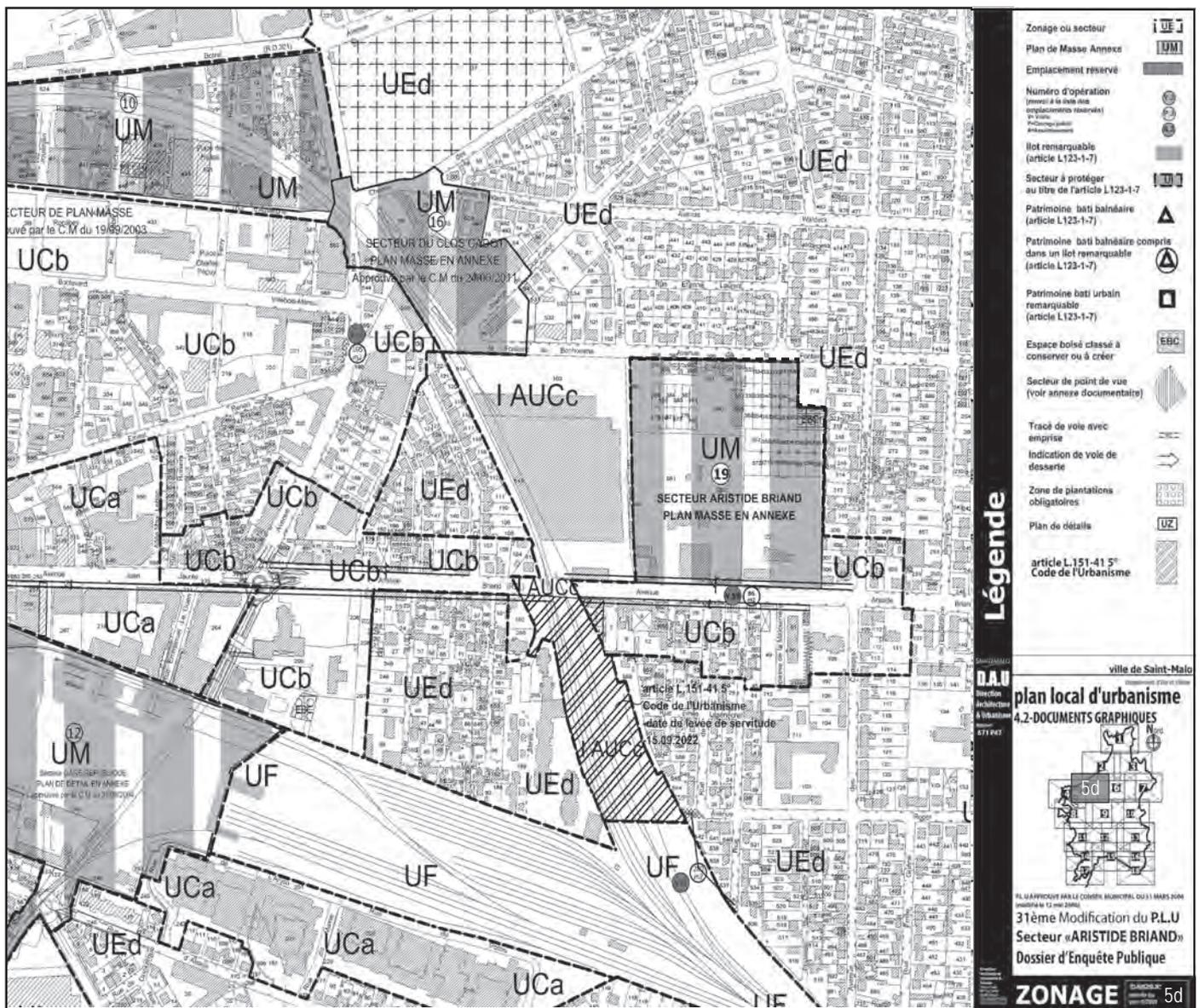
La modification de zonage entraîne l'application du règlement correspondant à la zone UCb sur l'ancienne zone UEd modifiée.

**b) Évolution des zones IAUEd/IAUCc/UEd au profit d'un secteur de plan masse UM19 nouvellement créé**

D'autre part, il s'agit de substituer aux zones IAUEd/IAUCc/UEd un secteur de plan masse UM19 accompagné d'un règlement propre audit secteur. Cette modification permettra de définir des polygones d'implantation et des règles de constructibilité adaptées aux ambitions de la ville qui consistent en la création d'un nouveau quartier mixte en centre ville.



Extrait du PLU 2006  
 Avant modification  
 Source DAU - Ville de Saint-Malo



Extrait du PLU 2006  
Après modification  
Source DAU - Ville de Saint-Malo

### c) Création d'une servitude

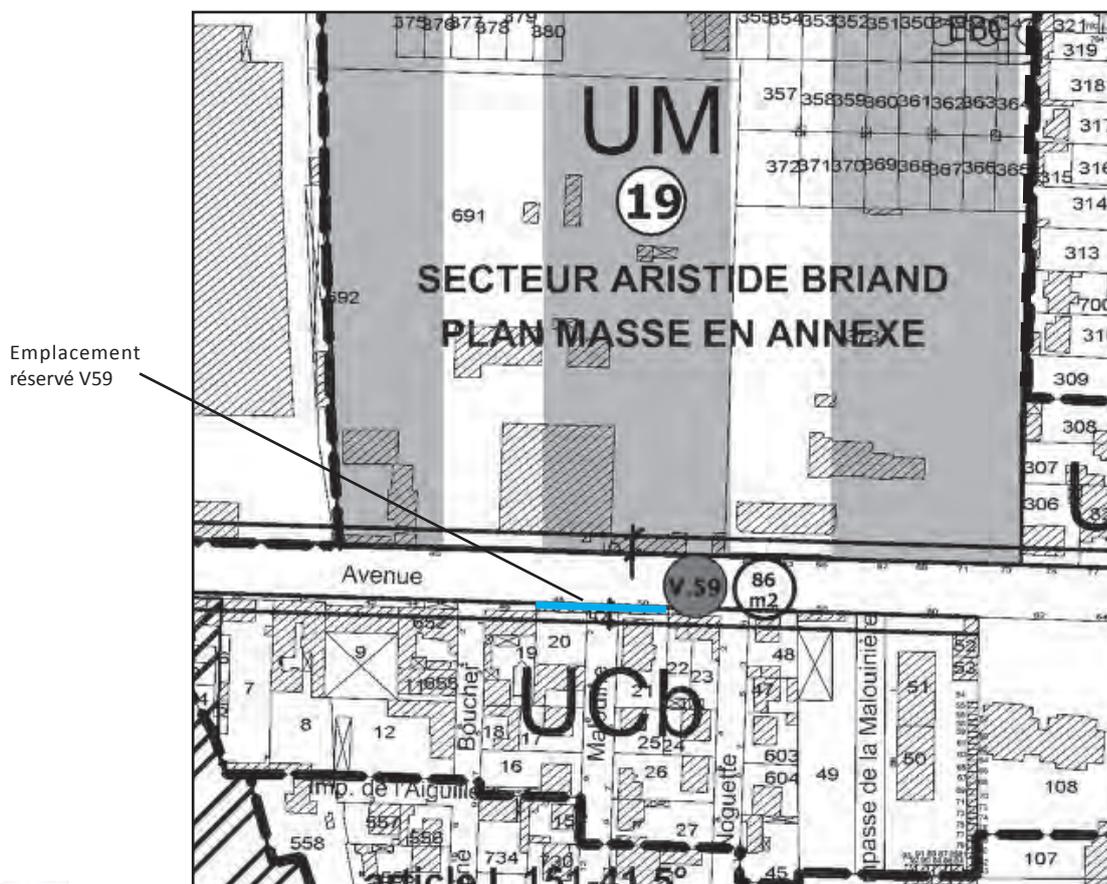
La modification prévoit également d'instaurer une servitude au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, sur une partie de la zone IAUCc qui correspond actuellement au secteur du Plateau des Anglais et la friche ferroviaire nord située au sud de l'avenue Aristide Briand.

Cette servitude permet d'interdire les aménagements sur certaines emprises identifiées, pour une période maximale de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global sur le secteur du Plateau des Anglais et la friche ferroviaire nord qui ont vocation à terme à être urbanisées, de manière à créer de nouveaux quartiers qui s'organiseront autour d'un espace vert sous la forme d'un parc linéaire.

### d) Création d'un emplacement réservé

Les emplacements réservés sont soumis à un statut particulier et se distinguent des autres zones spéciales par leur destination et leur champ d'application. Régis par l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, les emplacements réservés sont destinés à recevoir les voies publiques, les ouvrages publics, les installations d'intérêt général à créer ou à modifier, les espaces verts existants ou à créer ou nécessaires aux continuités écologiques.

Il est proposé de créer un emplacement réservé V n°59 «Élargissement de l'avenue Aristide Briand», d'une superficie de 86 m<sup>2</sup> environ, en vue du réaménagement de cette voie en boulevard urbain et de la création du giratoire à l'intersection de l'avenue Aristide Briand et de la future voie structurante Nord/Sud à hauteur de la rue de la Malouine.



Zonage PLU - Zoom sur emplacement réservé  
Après modification  
Source DAU - Ville de Saint-Malo

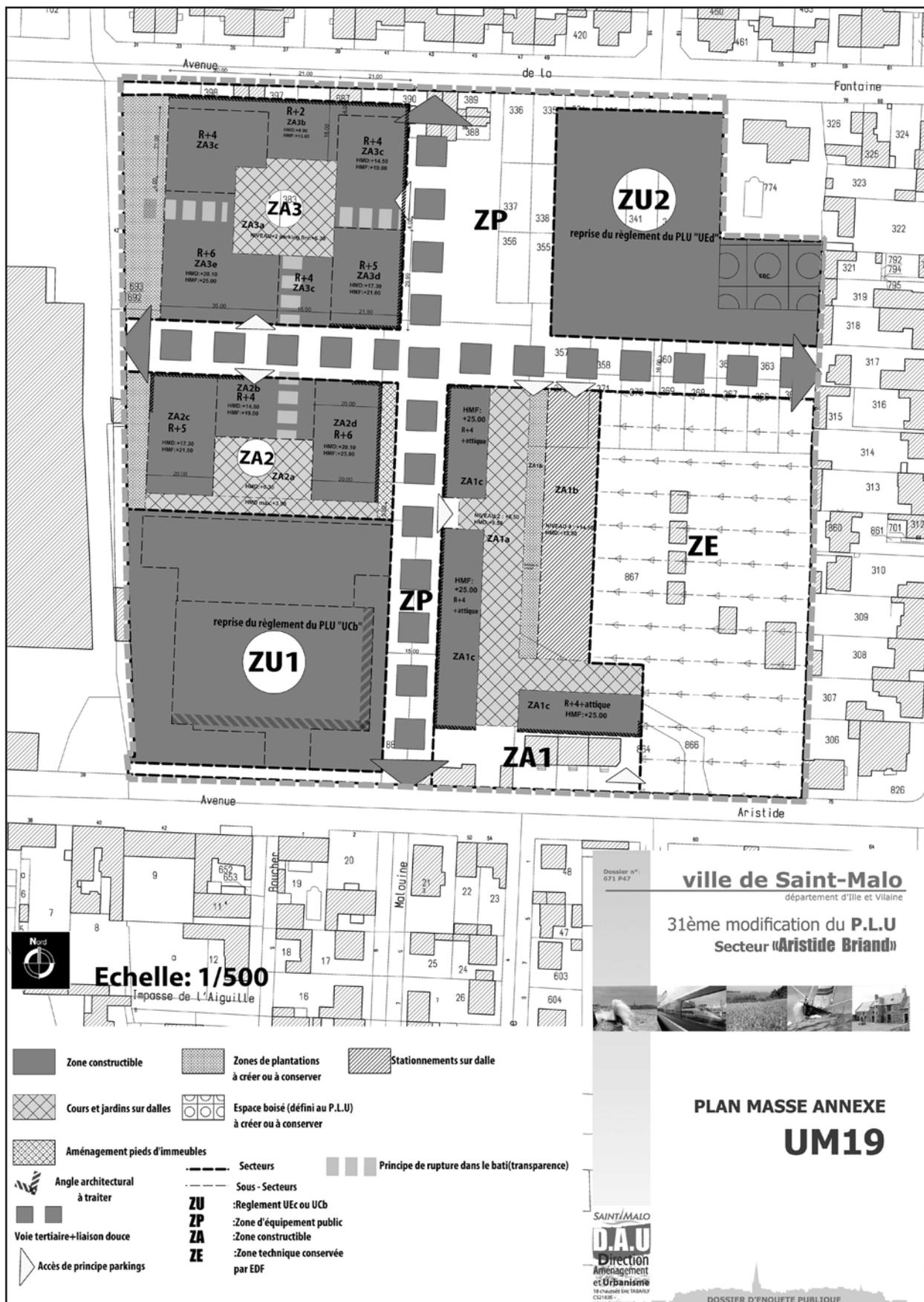
### III.2. Création d'un secteur de plan masse UM (19)

Il s'agit par la présente modification de créer le secteur de plan masse UM 19 correspondant au périmètre de l'ancienne friche industrielle sur les terrains appartenant à ENGIE et EDF.

Le secteur de plan masse est découpé en 4 zones correspondant au projet global envisagé sur le secteur:

- la **zone ZA** est une zone constructible à dominante d'habitat, pouvant accueillir des activités commerciales et/ou des services ;
- la **zone ZP** destinée aux emprises publiques de voiries, stationnements et espaces verts ;
- la **zone ZU** est une zone urbaine pouvant accueillir du logement et des équipements de service public à laquelle on applique le règlement UCb ou UEd (cf. secteur de plan masse) ;
- la **zone ZE** correspondant à l'emprise sur laquelle est implanté le poste source, pouvant recevoir des installations techniques liées à la production/distribution d'énergie électrique.

Ces zones comprennent des sous-zones et des sous-secteurs pour les zones ZA, matérialisés par des polygones d'implantation, auxquels le règlement de secteur de plan masse fait référence et définit des règles de constructibilité adaptées.



### III.3. Création du règlement littéral applicable à l'intérieur du secteur de plan masse UM 19

#### a) Règlement de la Zone ZA

La zone ZA comprend 3 sous-zones ZA1, ZA2 et ZA3 selon les îlots de constructibilité définis au secteur de plan masse. Ces sous-zones comprennent des sous-secteurs selon les implantations et volumétries recherchées par le projet global.

Certains articles du secteur de plan masse UM 19 sont régis par les articles du règlement UM du règlement général du PLU. Des règles sont spécifiquement définies dans le règlement particulier au secteur de plan masse UM 19, en proposant notamment des hauteurs du bâti adaptées au projet et différenciées selon les sous-zones et les sous-secteurs de la zone ZA. Dans un souci de cohérence entre le règlement du secteur de plan masse et le règlement général du PLU, il est proposé de faire des renvois à certains articles du règlement UC au sein du règlement du secteur de plan masse UM 19.

Les futures constructions seront caractérisées par :

- La forme des bâtiments et les matériaux employés devront permettre de réaliser une unité architecturale ;
- L'interdiction de socles aveugles sauf s'ils proposent un traitement qualitatif spécifique :
  - o En zone ZA3, sur 1/3 du linéaire de façade.
  - o En zone ZA2, sur 1/3 du linéaire de façade sur le grand côté ainsi que 18 mètres au maximum sur les deux petits côtés.

L'interdiction des socles aveugles sauf exception permet d'éviter que les futurs bâtiments présentent des socles opaques sur la totalité des niveaux inférieurs, ce qui nuit à l'animation urbaine et s'avère inadapté à la pratique de la ville par ses usagers.

Le parti pris urbain est basé sur des bâtiments organisés autour de cours et jardins sur dalles, partiellement ouverts sur leurs extérieurs.

Une porosité des cœurs d'îlots devra être garantie, à l'aide de transparences et/ou connexions physiques à rez-de-chaussée, ruptures du bâtiment, mises en relation, ménagées dans le bâti (représentées de manière schématique sur le secteur de plan masse).

Figurent dans les tableaux ci-dessous les règles de hauteurs des constructions autorisées en ZA1, ZA2 et ZA3:

#### 1 - Hauteurs maximales des cours, jardins et stationnements sur dalles

Secteur	ZA1		ZA2	ZA3
Sous-secteur	ZA1a	ZA1b	ZA2a	ZA3a
<i>Haut. maximale droite</i>	9.50 m	15.50 m	6.30 m	6.30 m

2 - Hauteur maximales des autres constructions

Secteurs	ZA1
Sous-secteurs	ZA1c
Nombre d'étages droits	R+4+attique
Haut. maximale droite	20.00 m
Haut. Maximale faîtage	25.00 m

Secteurs	ZA2		
Sous-secteurs	ZA2b	ZA2c	ZA2d
Nombre d'étages droits	R+4	R+5	R+6
Haut. maximale droite	14.50 m	17.30 m	20.10 m
Haut. Maximale faîtage	19.00 m	21.00 m	25.00 m

Secteurs	ZA3			
Sous-secteurs	ZA3b	ZA3c	ZA3d	ZA3e
Nombre d'étages droits	R+2	R+4	R+5	R+6
Haut. maximale droite	8.90 m	14.50 m	17.30 m	20.10 m
Haut. Maximale faîtage	13.00 m	19.00 m	21.00 m	25.00 m

**b) Règlement de la Zone ZP**

La zone ZP correspond à des emprises destinées à recevoir des équipements publics tels que les voiries, les parkings, les places, les espaces verts et liaisons douces, dont les caractéristiques sont précisées aux articles ZP.1 à ZP.15 du règlement.

La zone ZP correspond, sur le secteur qui s'étend de l'avenue Aristide Briand jusqu'à l'Avenue de la Fontaine au Bonhomme, à :

- l'élargissement de l'avenue Aristide Briand sur sa partie nord ;
- l'élargissement de l'avenue de la Fontaine au Bonhomme sur sa partie sud ;
- la création d'une voie structurante selon un axe Nord/Sud, depuis le futur rond-point à l'angle de la cité judiciaire débouchant sur l'avenue de la Fontaine au Bonhomme ;

- la création d'une voie selon un axe Est/Ouest pour desservir les cœurs d'îlots ;
- la création de places de stationnement le long de la future voie structurante et d'un parking paysager au Nord du secteur.

**Peuvent être autorisés en ZP :**

- des équipements publics ;
- des espaces verts collectifs ;
- l'implantation de mobilier urbain, square, aire de jeux perméable, d'édicules de manière permanente ou ponctuelle destinés à apporter des services au public.

**c) Règlement de la Zone ZU**

La zone ZU est une zone urbaine équipée pouvant accueillir du logement et des équipements de service public. On distinguera deux catégories de zones ZU :

- La zone ZU1 est une zone urbaine équipée correspondant à l'emprise de la cité judiciaire. Elle correspond aux caractéristiques de la zone UCb du PLU.

Les dispositions réglementaires qui y seront appliquées seront celles relatives au règlement de la zone UCb.

- La zone ZU2 est une zone urbaine équipée de densité moyenne ou faible à dominante d'habitat. Elle correspond aux caractéristiques de la zone UEd du PLU. Cette zone est recouverte par un petit espace boisé classé sur sa partie Est.

Les dispositions réglementaires qui y seront appliquées seront celles relatives au règlement de la zone UEd.

**d) Règlement de la Zone ZE**

La zone ZE correspond à l'emprise du poste source ; elle est destinée à recevoir des infrastructures et ouvrages techniques liés à la production ainsi qu'à la distribution de l'énergie électrique.

Le règlement de la Zone ZE est rédigé de manière à n'autoriser que les installations et infrastructures techniques nécessaires à la production et distribution d'énergie électrique.

Sont autorisés l'installation d'ouvrages de production/distribution d'électricité ainsi que les locaux techniques nécessaires à l'exploitation de ces dispositifs, ainsi que d'éventuels dispositifs anti-bruit.

Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment (autre qu'à usage d'habitation) détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation admis sont autorisés, ainsi que ceux destinés à la mise en place de dispositifs anti-bruit.

## PARTIE 2

# CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

## I - PROCÉDURE

### I.1. Choix de la procédure d'évolution du PLU

Les procédures d'évolution du PLU sont détaillées aux articles L.153-31 à L.153-59 du code de l'urbanisme dont la partie législative a été recodifiée par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015.

Afin de déterminer quelle procédure d'évolution du PLU la ville de Saint-Malo doit prescrire, un examen de certains des articles précités a été réalisé.

- L'article L.153-36 du code de l'urbanisme dispose que « *sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque [...] la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.* »
- L'article L.153-31 du code de l'urbanisme relatif à la procédure de révision dispose quant à lui que « *le plan local d'urbanisme est révisé lorsque [...] la commune décide :*  
1° *Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*  
2° *Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*  
3° *Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.* »

Le projet envisagé par la ville de Saint-Malo ne change pas les orientations définies dans le PADD et ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière, ou une protection (risques, ...). Dès lors, la procédure à suivre n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.153-31 relatif à la révision.

**C'est donc la procédure de modification qui s'applique en l'espèce.**

Il convient ensuite de déterminer si l'on entre dans le champ d'application de la modification de droit commun encadrée par les articles L.153-41 à L.153-44 du code de l'urbanisme, ou bien dans le champ d'application de la modification simplifiée prévue aux articles L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme.

- L'article L.153-41 dispose que « *le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par [...] le maire lorsqu'il a pour effet :*  
1° *Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*  
2° *Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*  
3° *Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.* »

Sans qu'il soit nécessaire de poursuivre l'examen des articles suivants, le projet s'inscrit dans une majoration de plus de 20% des possibilités de construction. Dès lors, **c'est la procédure de la modification de droit commun qui s'impose.**

Selon l'article L.153-37 du code de l'urbanisme, la procédure de modification du PLU est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification.

Le projet de modification sera notifié par le maire, aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9, avant l'ouverture de l'enquête publique requise dans le cadre d'une modification de droit commun.

Les personnes publiques associées au projet de modification sont : l'Etat, les régions, les départements, les autorités organisatrices prévues à l'article L.1231-1 du code des transports, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat et les organismes de gestion des parcs naturels régionaux, les chambres de commerce et d'industrie territoriales, les chambres de métiers, les chambres d'agriculture et, dans les communes littorales, les sections régionales de la conchyliculture, les syndicats d'agglomération nouvelle, l'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma.

## I.2. Évaluation environnementale non requise

Les articles R.104-8 à R.104-10 du code de l'urbanisme prévoient que seuls les projets de modification de PLU ayant des incidences notables sur un site Natura 2000 doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Le secteur Aristide Briand n'est pas compris dans un périmètre de protection Natura 2000, le site le plus proche étant situé à environ 3,1 km à vol d'oiseau (zone spéciale de conservation FR 5300052 - Côte de Cancale à Paramé).

Le tableau récapitulatif édité par les services de la DREAL indique que dans le cas présent, la modification du PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Dès lors, aucune évaluation environnementale n'est requise dans le cadre de la procédure de 31<sup>ème</sup> modification du PLU de Saint-Malo.



Distance du secteur Aristide Briand avec le site Natura 2000 le plus proche  
Source: Géoportail

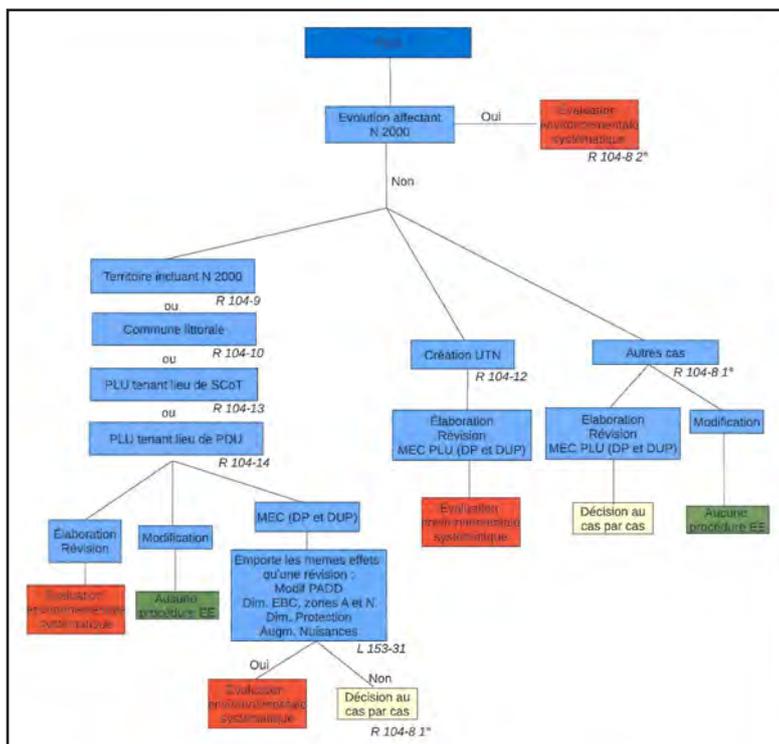


Tableau soumission des PLU à la procédure d'évaluation environnementale  
Source: DREAL Bretagne

### I.3. Organisation de l'enquête publique

Conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique organisée par le maire de Saint-Malo, selon les modalités détaillées aux articles L.123-1 à L.123-19 du code de l'environnement.

La durée de l'enquête ne pourra être inférieure à 30 jours. Sur décision motivée du commissaire enquêteur, elle pourra être portée à 60 jours maximum.

Le dossier d'enquête publique sera composé de:

- le projet de modification du PLU constitué d'un rapport de présentation et des pièces du PLU concernées par la modification
- les avis des personnes publiques associées, s'ils existent.

Un registre d'enquête publique sera ouvert afin de recueillir les observations et/ou propositions du public, pendant la durée de l'enquête.

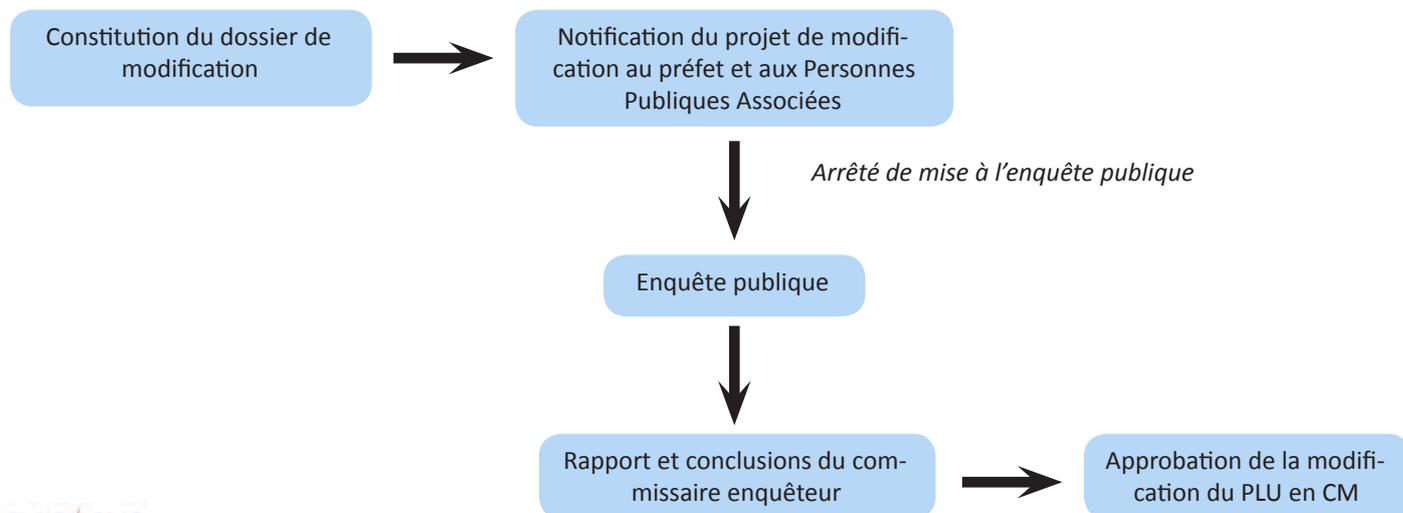
Le commissaire enquêteur rendra son rapport et ses conclusions dans les 30 jours à compter de la clôture de l'enquête publique. Conformément à l'article L.123-15 du code de l'environnement, si ce délai ne peut être respecté, un délai supplémentaire pourra être accordé par le maire, en tant qu'autorité compétente pour organiser l'enquête, à la demande du commissaire enquêteur.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront rendus publics.

### I.4. Approbation de la modification du PLU

A l'issue de l'enquête publique, tel que mentionné à l'article L.153-43 du code de l'urbanisme, le projet pourra être éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier soumis à enquête publique, des observations de la population et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

La dernière étape consistera en l'approbation du projet de modification par une délibération du conseil municipal.



## II - CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

### II.1. Un projet de modification en accord avec les orientations du SCoT

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en vigueur a été approuvé le 7 décembre 2007. Afin d'intégrer les nouvelles dispositions réglementaires, d'adapter le SCoT aux enjeux et orientations actualisés qui fondent son projet de territoire et de tenir compte de l'évolution du territoire du Pays de Saint-Malo, la révision du document a été prescrite par une délibération du Comité syndical du 1er juillet 2013. Le projet de SCoT a été arrêté en date du 10 mars 2017 et sera prochainement soumis à enquête publique.

Une des orientations du PADD du SCoT concerne le développement de l'attractivité résidentielle. Le PADD indique qu'il est nécessaire de renforcer et diversifier l'offre de logements (cf. p.13) pour accompagner le projet d'accueil de nouvelles populations. Le projet de modification sur le secteur Aristide Briand en cœur de ville répond à l'objectif visant à permettre le développement urbain dans le respect d'un équilibre global entre les espaces urbanisés et des espaces non urbanisés inscrit dans le PADD (cf. PADD p.3). Le secteur Aristide Briand situé en cœur de ville, à proximité de la Gare, fera l'objet d'opérations en renouvellement urbain, pour lutter notamment contre la consommation foncière et l'étalement urbain.

Le Document d'Orientations Générales (DOG) du SCoT en vigueur intègre les orientations précitées et prévoit la construction d'une nouvelle attractivité résidentielle, tout en veillant à utiliser de manière économe les sols et maîtriser l'urbanisation (cf. DOG p.91).

**Le projet de modification du PLU est donc compatible avec le SCoT de 2007.**

### FOCUS SUR LA RÉVISION GÉNÉRALE DU SCoT

Le PADD a été débattu par le Comité du Pays le 22 avril 2016. Ce document préconise une mise en œuvre d'une politique du logement qui réponde à tous les besoins et à un objectif de sobriété foncière. Elle devra se traduire selon les orientations du PADD par un «*travail de renouvellement du tissu urbain existant mais aussi par une optimisation des espaces «consommés»*». (cf. PADD p.9)

*«Assurer une part du développement au sein du tissu urbain est essentiel, à la fois pour limiter l'impact foncier, mais aussi pour proposer des logements au plus près des équipements et services regroupés dans les centralités. [...] l'ensemble des secteurs urbains situés à proximité des gares seront amenés à jouer un rôle important dans le développement du territoire, quel que soit le positionnement des communes dans l'armature du SCoT. Cela se traduira notamment par des capacités d'accueil résidentiel renforcées.»* (cf. PADD p.9)

La création d'un quartier mixte alliant logements et commerces sur les anciennes friches EDF/ENGIE, au niveau du secteur proche de la gare «Aristide Briand», répond aux objectifs du PADD du projet de SCoT arrêté le 10 mars 2017 par le Comité du Pays.

Selon le projet de Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT en cours de révision, la maîtrise de la consommation foncière est un enjeu primordial. Le projet de DOO autorise jusqu'à 85 ha en extension urbaine pour les 14 prochaines années sur le territoire de Saint-Malo (cf. DOO p. 11). Le DOO encourage les opérations en renouvellement urbain et indique que «*les surfaces potentielles de renouvellement urbain correspondent au minimum aux surfaces potentielles d'extension urbaines définies à l'Objectif 9*», soit 85 ha (Cf. DOO p.13).

La présente modification du PLU favorisera les opérations en renouvellement urbain sur le secteur Aristide Briand et participe en ce sens à l'atteinte de l'objectif «Favoriser l'émergence d'opérations de renouvellement urbain sur l'ensemble du pays».

**Le projet de modification respecte les orientations et objectifs du SCoT en cours de révision qui devrait être approuvé dans les prochains mois.**

## II.2. Un projet participant à l'atteinte de l'objectif quantitatif de production de logements fixé par le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le PLH de Saint-Malo Agglomération, dans un second programme approuvé en 2014 applicable jusqu'en 2019, définit le besoin en logements de la ville qui s'élève à 413 logements/an représentant 55% des objectifs de la communauté d'agglomération.

Depuis plusieurs années, la ville de Saint-Malo a maintenu une bonne production de logements, satisfaisant les chiffres insérés dans le PLH. Pour maintenir cette production constante, la ville devra privilégier les opérations en renouvellement urbain pour veiller à satisfaire l'objectif annexe de lutte contre la consommation excessive d'espaces agricoles ou naturels ayant tendance à s'amenuiser.

Les quartiers centraux tels que le secteur de Aristide Briand offrent des opportunités en matière de renouvellement urbain pouvant satisfaire les intérêts communaux liées à l'augmentation de l'attractivité du territoire ou encore à l'enrayement de la perte démographique par exemple.

La modification du plan de zonage du PLU et la création du secteur de plan masse UM 19 permettront de faciliter la réalisation des futures opérations qui devront tenir compte du PLH.



- p.8 PADD: «*Afin de répondre aux besoins des habitants, il est nécessaire de **proposer des formes urbaines diversifiées et juxtaposées répondant aux typologies des ménages et à leurs attentes**: habitat collectif dans les zones centrales et de renouvellement urbain, habitat semi-collectif et individuel dans les zones de développement péri-phérique.*»
- p.9 PADD: «*[...] la ville souhaite privilégier une **mixité dans les opérations de renouvellement urbain** en accompagnant les programmes de logements par des activités économiques : bureaux, commerces, artisanat... à l'instar du projet Gare-République.*»
- p.16 PADD: «*[...] la ville de Saint-Malo doit favoriser la création de nouveaux logements, pour:*  
- *tenir compte du phénomène de décohabitation des ménages qui demande davantage de logements pour une population a fortiori constante*  
- ***accueillir de nouveaux habitants** pour endiguer un relatif vieillissement qui s'esquisse [...].*»
- p.17 PADD: «*Les projets de renouvellement urbain ou d'urbanisation nouvelle veilleront à une intégration dans le tissu existant. Les projets s'appuieront sur un la mise en oeuvre de liens avec l'environnement, notamment pour le maillage des voies, des cheminements, et des gabarits. L'ensemble des projets devront s'insérer entre les deux trames qui caractérisent la ville: **la trame verte du végétal** et la trame bleue du monde maritime.*»
- p.46 PADD : «*La ville active traduit deux ambitions pour le projet urbain :*  
- *d'une part, **répondre aux besoins en terme d'activités économiques, d'équipements de centralité et d'équipements de quartier,***  
- *d'autre part, **assurer une mixité fonctionnelle**, ce qui permet de revitaliser de revitaliser les quartiers en créant de véritables lieux de vie et de diminuer les déplacements en recherchant des unités de lieu.*»
- p.48 PADD: la rue Aristide Briand est identifiée comme un secteur de mutation en zone résidentielle.
- p.60 PADD: le secteur «Aristide Briand» correspond à un secteur de renouvellement urbain selon le PLU de 2006.
- p.75 PADD: «*Les projets Gare-République, Rocabey, **Aristide Briand**, boulevard Gambetta constituent des étapes fortes dans la reconquête de l'espace public au service des habitants et des usagers. Ces projets privilégient une grande place aux transports en commun, aux circulations douces et aux piétons et le signal d'une volonté forte d'un développement durable au service d'une nouvelle urbanité [...].*»

**Le projet visé par la présente procédure de modification est bien en accord avec les orientations du PADD.**

## FOCUS SUR LA RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU

La révision générale du PLU a été prescrite par une délibération en Conseil municipal du 25 juin 2015. La délibération fixe les objectifs poursuivis par la révision et les modalités de concertation.

Le projet de modification s'inscrit dans le cadre de certains objectifs formulés au sein de la délibération de lancement de la procédure de révision générale du document d'urbanisme de Saint-Malo.

Envoyé en préfecture le 26/06/2015  
Reçu en préfecture le 26/06/2015  
Affiché le  
ID : 035-213502883-20150625-07CM250615-DE 7/5

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

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

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

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

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

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

Extrait délibération prescription révision générale du PLU du 25 juin 2015

Source: Ville de Saint-Malo

Envoyé en préfecture le 26/06/2015  
Reçu en préfecture le 26/06/2015  
Affiché le **7/6**  
ID : 035-213502883-20150625-07CM250315-DE

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

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

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

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

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

*Extrait délibération prescription révision générale du PLU du 25 juin 2015  
Source: Ville de Saint-Malo*

## II.4. Servitudes d'utilité publique: le Plan de Prévention du Risque de Submersion Marine (PPRSM) de Saint-Malo et son application au secteur Aristide Briand

Le secteur Aristide Briand, objet de la 31<sup>ème</sup> modification du PLU, est concerné par le PPRSM de la ville de Saint-Malo en cours d'approbation.

Le périmètre de la modification est compris dans le zonage du PPRSM de la ville de Saint-Malo actuellement en cours de validation, la ville ayant donné son avis sur le projet de PPRSM par une délibération du Conseil municipal en date du 30 juin 2016 dont l'enquête publique s'est déroulée du 29 août 2016 au 3 octobre 2016. Une fois approuvé par arrêté préfectoral, le PPRSM est annexé au PLU de la ville et s'applique en tant que servitude d'utilité publique.

Les emprises concernées par la modification du PLU font partie des zones bleues du PPRSM, labellisées «B» et «b» dans le projet de zonage réglementaire. Il s'agit de zones d'autorisation correspondant aux zones soumises aux niveaux d'aléas modéré et faible («B» et «b»).

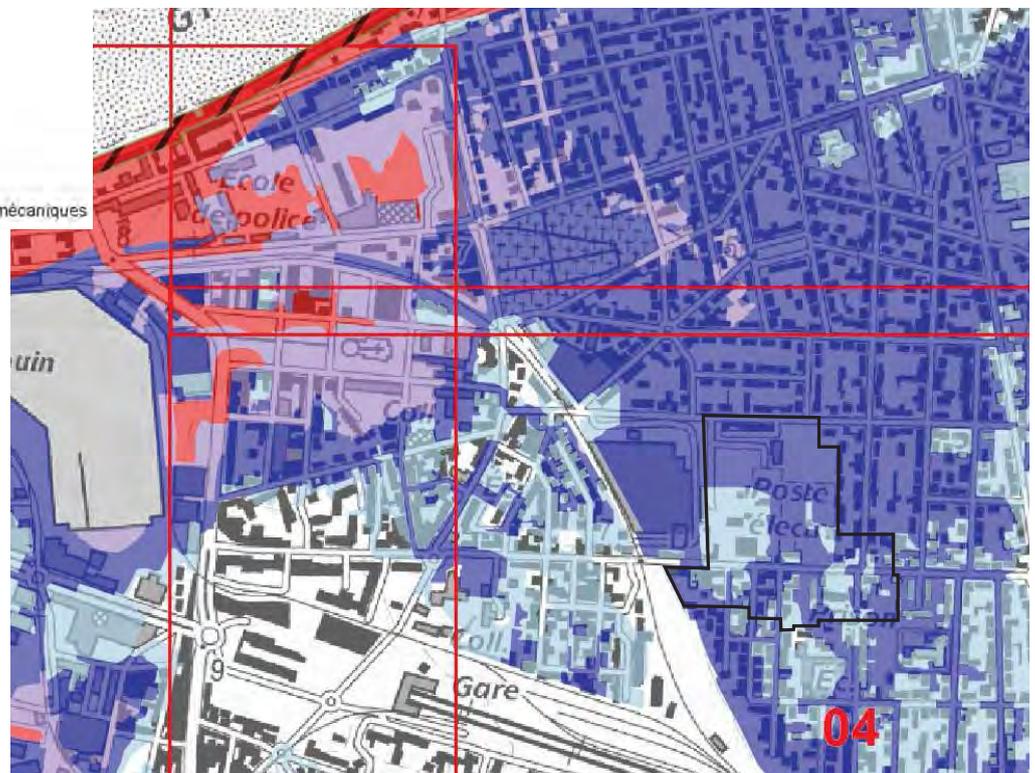
Le zonage réglementaire bleu «B» renvoie aux «secteurs soumis à des aléas actuel modérés, ou des aléas actuels faibles/nuls mais avec des aléas 2100 au moins modérés, qui nécessitent toutefois d'interdire la construction de bâtiments dits «sensibles» et ceux nécessaires à la gestion de crises».

Le zonage réglementaire bleu «b» correspond quant à lui aux «secteurs où le niveau d'aléa est faible (vitesse du courant, hauteur d'eau inférieur à 50 cm); dans cette zone, une plus grande souplesse est accordée même sur les bâtiments dits «sensibles» et ceux nécessaires à la gestion de crises, des extensions mesurées étant permises».

Le développement du quartier Aristide Briand devra nécessairement se faire avec la contrainte liée au PPRSM pour la réalisation de futurs projets d'aménagement et le traitement des espaces publics. Les constructions qui s'implanteront à l'intérieur de ce secteur seront soumises à l'application du règlement du PPRSM.

### Zonage réglementaire

-  Zone d'autorisation (aléa faible)
-  Zone d'autorisation
-  Zone d'autorisation restreinte
-  Zone de restriction
-  Zone de restriction soumise aux chocs mécaniques



Extrait du zonage du PPRSM de Saint-Malo  
Extrait du dossier soumis à enquête publique clôturée le 3 octobre 2016  
Source: Préfecture 35