



# **Rothéneuf Environnement**

## **Seconde communication**

# Rothéneuf Environnement

## RÉUNION ADHERENTS ET SYMPATHISANTS

Mairie annexe de Paramé

**Samedi 10 05 2025**

Extraits de la présentation :

- Pour information de la commission d'enquête;
- Enrichir le débat public.

# Accueil et introduction

## **Une participation à la concertation nécessaire pour s'assurer de la préservation de l'environnement, du patrimoine et du cadre de vie**

- Un patrimoine architectural globalement protégé
- Des zones humides sanctuarisées, qu'il convient de bien gérer
- Une vigilance à maintenir pour développer la biodiversité autour de la Trame verte et bleue
- Des terres agricoles à sauvegarder et protéger pour notre souveraineté alimentaire, pour conserver les écosystèmes, maintenir le cycle de l'eau et contribuer à l'absorption des gaz à effet de serre en proposant une couverture végétale respectueuse de l'environnement.

## **Des interrogations juridiques**

- Quel est le SCoT applicable ?
- Les capacités d'accueil de la Ville ont-elles été suffisamment prises en compte pour répondre aux besoins estimés, en particulier la prise en compte des risques ?

# Examen du PLU et débat



- Les différents documents du PLU
- Le futur règlement d'urbanisme
  - Exemple de Rothéneuf
- La trame Verte et Bleue
  - Mise en œuvre à Paramé-Rothéneuf
- Les OAP (Opérations d'Aménagement et Programmation)
  - OAP Rothéneuf
  - OAP La Houssaye -OAP Campus II
- Enquête publique (Déroulement)



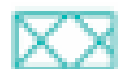
## Régime des OAP

Les OAP complètent le règlement (OAP sectorielle, thématique ou patrimoniale) ou s'y substituent (OAP de secteurs d'aménagement).

Elles s'imposent aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

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

Les OAP sectorielles sont repérées au règlement graphique.



Secteur couvert par une OAP sectorielle

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.

# EVOLUTION DE L'URBANISME A ROTHÉNEUF SELON LE NOUVEAU PLU DE 2025



## ASPECTS POSITIFS ET NEGATIFS DU NOUVEAU PLU EN CE QUI CONCERNE ROTHENEUF

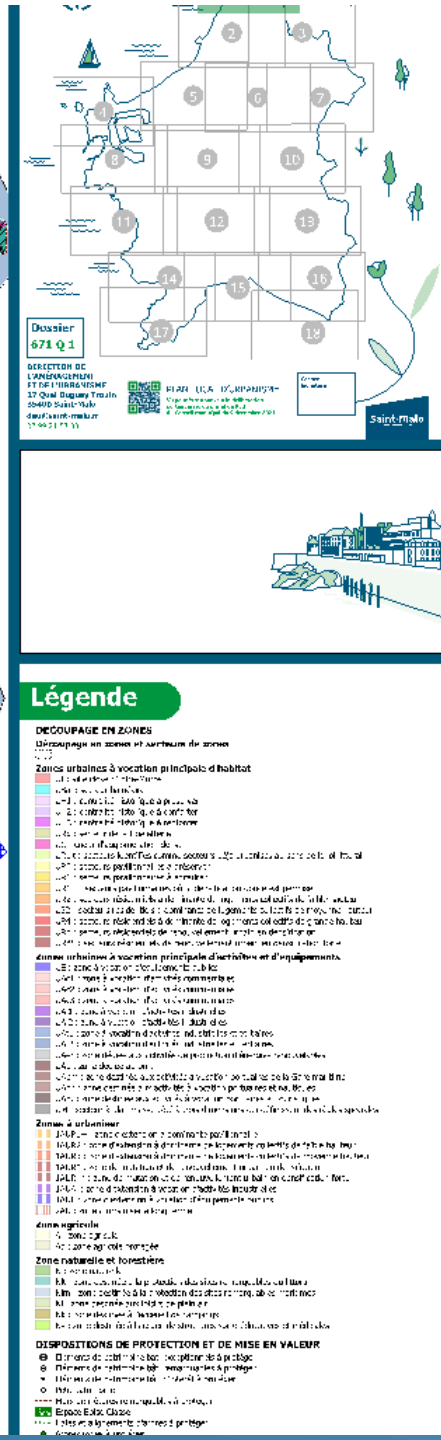
Nous allons voir que le nouveau PLU apporte globalement une amélioration sensible des règles d'urbanisme en ce qui concerne Rotheneuf, sous réserve que les définitions suivantes soient précisées: »pavillonnaire « **à préserver** », pavillonnaire « **à encadrer** » et avillonnaire autorisant la »**densification douce** ». **Et de vérifier que ces définitions interdisent bien la construction de collectifs**

- contrôle des hauteurs des constructions : majoritairement R+1 +C, R+2 +C en zone centrale
- Limitation des immeubles collectifs au centre bourg et zone centrale
- Protection du patrimoine bâti et de certains espaces verts
- A terme , limitation de la circulation des campings cars en centre bourg

Mais qu'il favorisera un morcellement des parcelles, et donc

- .la création de zones de densification quelque peu chaotiques
- Une perte d'intimité pour certaines propriétés
- Une limitation de l'intimité des jardins de devant à cause d'une règle de limitation des hauteurs de clôture





## DIMIINUTION SIGNIFICATIVE DES ZONES SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES IMMEUBLES COLLECTIFS:

- La zone UCd, au centre bourg, qui pouvait recevoir une densité moyenne de hauteur jusqu'à 12 m (R+3), est remplacée par une zone **UH2**, « zone de centralité historique « à conforter » d'une hauteur maximale R+2
- La zone UEd , qui s'étendait vers le bd saint Michel des sablons, qui pouvait recevoir du pavillonnaire et des petits collectifs R+2 de densité moyenne, est remplacée par une zone **UR2** de caractéristiques équivalente
- La zone UEe, qui s'étendait en deçà de la précédente, pouvait recevoir du pavillonnaire **ET du petit collectif « compatible »** devient la zone **UR1**(pavillonnaire »à encadre » et UR1+.(pavillonnaire où la « **densification douce** »est permise, sous réserve que ces zones interdisent le collectif, ce qui doit absolument être précisé au PLU
- La zone Uef, au nord Est et le long du havre, devient zone **UR0** pavillonnaire « à préserver »
- On peut donc dire que , le centre bourg étant pratiquement déjà saturé, la construction de collectifs éventuels sera limitée à la zone centrale de Rotheneuf, à l'ouest du centre- bourg, là ou des opérations récentes de collectifs ont déjà été implantées



**ZONES SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES IMMEUBLES COLLECTIFS R+3 (ZONE UCd), R+2 (ZONE UEd) et R+1 (ZONE UEe) DANS L'ANCIEN PLU**

La carte illustre les zones d'urbanisme de la commune de L'Ancre, avec les zones éligibles pour des constructions collectives R+3, R+2 et R+1. Les zones éligibles sont indiquées par des hachures diagonales. Les zones d'urbanisme (NLitp, NL, ULb, UEf, NP, IIAU, NPa) sont également indiquées. Le titre principal est 'ZONES SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES IMMEUBLES COLLECTIFS R+3 (ZONE UCd), R+2 (ZONE UEd) et R+1 (ZONE UEe) DANS L'ANCIEN PLU'.







## PROTECTION DU PATRIMOINE

- Lz Nouveau PLU a répertorié le patrimoine bâti (et aussi le patrimoine vegetal) et procédé à un classement des bâtiments remarquables en 3 catégories:
- Patrimoine exceptionnel
- Patrimoine remarquable
- Patrimoine d'intérêt
- Dans l'ancien PLU, seuls les bâtiments très anciens et d'architecture vernaculaire étaient répertoriés, alors que le nouveau PLU prend aussi en compte les bâtiments de style balnéaire plus récents. Il en résulte une forte augmentation du nombre de bâtiments protégés, ce qui était fortement souhaitable, et mettra fin à la destruction du patrimoine
- Le niveau de protection est finement ajusté au type de ces bâtiment, allant de la protection quasi totale de certains bâtiments exceptionnels, à la protection de bon sens des bâtiments d'interêt (possibilités d'extensions et de modification raisonnables )

# PROTECTION DU PATRIMOINE

	PATRIMOINE EXCEPTIONNEL	PATRIMOINE REMARQUABLE	PATRIMOINE D'INTERET		PATRIMOINE URBAIN REMARQUABLE
Minihic		5	3		
Le Pont		2	17		15
BD de Rotheneuf	2	1	21		12
Bas Chemins			7		
Le Val		26	23		
Le Nicet		1			
Littoral vieux moulin		4	1		4
clos des iles et bord du havre	2	2	7		
centre bourg		10	81		49
rue du havre	1	1	9		
le havre		3	4		
<b>TOTAL</b>	<b>5</b>	<b>55</b>	<b>173</b>	<b>233</b>	<b>80</b>

# CONTRÔLE DE LA DENSITE

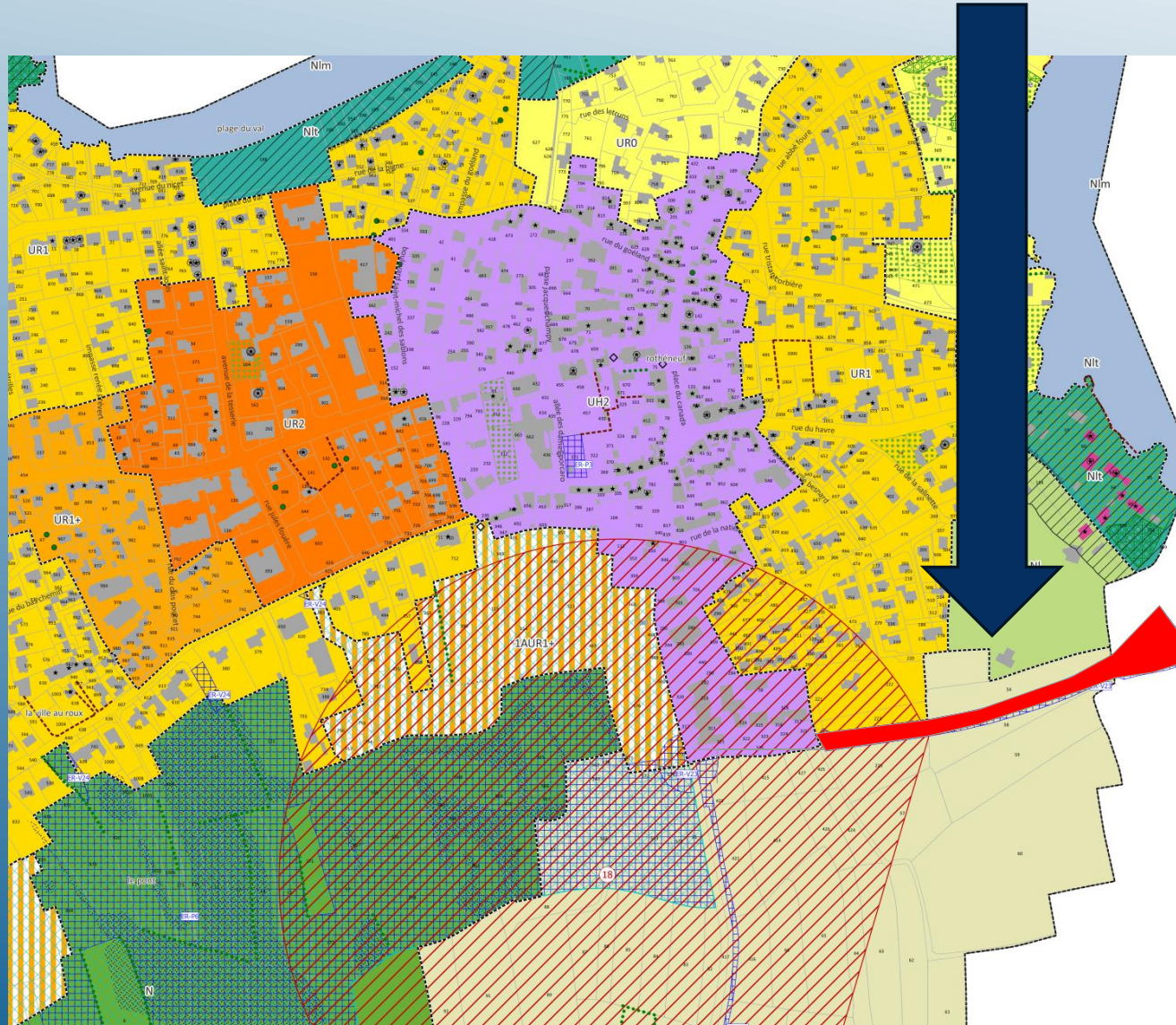
- Le nouveau PLU a modifié les règles de densité, plutôt dans le sens d'une légère diminution de cette densité, puisque les coefficients d'emprise au sol (ES) sont inchangés ou ont diminué pour chaque zone, et puisque par ailleurs, les hauteurs autorisées sont identiques ou ont diminué:
- ZONE UR0, URLit
- :ES <ou =Sx 0,20: identique au précédent UEf
- Mais si le parcelles sont grandes, la densité diminue:
- $500 < S < 1000 \Rightarrow ES = 100 + (S - 500) \times 0,10$
- Donc par exemple pour un terrain de :800m<sup>2</sup>, ES =130m<sup>2</sup> (16%) au lieu de 160m<sup>2</sup>  
1600m<sup>2</sup>, ES=180m<sup>2</sup>'(11,20%) au lieu de 320m<sup>2</sup>
- ZONE UR1(ES=0,40) à comparer avec anciennes zones Ued et Uef (ES=0,50)
- Et là aussi, plus le terrain est grand, moins le coeficient d'emprise est grand
- ZONE UH2 (ES=60%) à comparer avec ancienne zone Ucd (ES=100%)
- ZONR UR2(ES=50%) à comparer avec ancienne zone UEd (ES=50%)



# LIMITATION DE LA CIRCULATION DES CAMPINGS CARS EN CENTRE BOURG

- A terme , après acquisition d'une emprise par la mairie, il sera possible pour les campings cars (mais aussi pour les touristes voulant rejoindre cancale par le bord de mer) de rejoindre le camping des ilots, a partir du rond point des déportés, (centre Leclerc), sans passer par le centre bourg
- La route de Rotheneuf au rond-point, actuellement étroite par endroit et très dangereuse, sera élargie en divers endroits (chicane du limouelou) afin de faciliter la circulation de ces campings cars dans les deux directions

# A TERME, ACQUISITION D'UNE EMPRISE POUR REJOINDRE DIRECTEMENT LE CAMPING

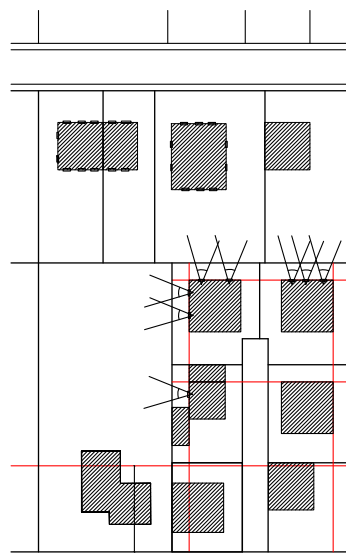
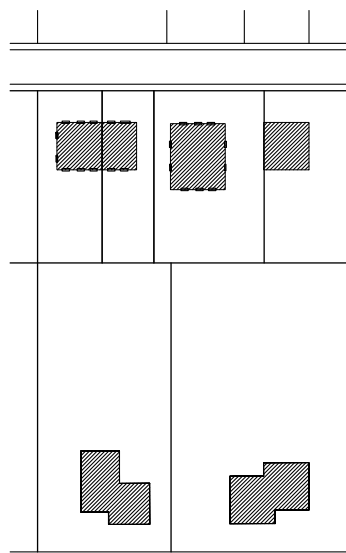


# DENSIFICATION

- Mais les règles de calcul d'emprise au sol auront pour conséquence le morcellement des parcelles, puisque les promoteurs auront intérêt à diviser les terrains pour augmenter la surface constructible:
- Ainsi , en zone UR1 par exemple ,un terrain de 1600 m<sup>2</sup> pourra recevoir:  $300 + (1600 - 1000) \times 0,1 = 360 \text{ m}^2$  soit 22,5%

Si on le divise en 4 parcelles de 400m<sup>2</sup>, il pourra recevoir 4 fois 160m<sup>2</sup> soit 640 m<sup>2</sup> soit 35,5%

- Il en résultera une densification, et une certaine cacophonie urbaine, ce qui est déjà visible avec certaines opérations en cours , contrairement aux opérations maîtrisées telles que la rue des letruns ou le « havre fleuri »



**DENSIFICATION ET  
INTIMITE: PROBLEME  
DES VUES LATERALES  
SUR LES PROPRIETES  
VOISINES**



# La trame Verte et Bleue





# Structure Hiérarchique des règles d'urbanisme

*FRANCE*

Loi Littoral / Code de l'environnement

*BRETAGNE*

**SRADDET**

schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

*PAYS DE ST MALO*

**SCoT**

Schéma de cohérence territoriale

*AGGLOMÉRATION DE  
ST MALO*

**PLH**

programme local de l'habitat

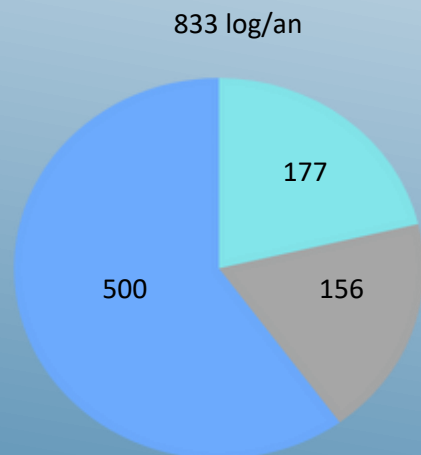
*SAINT MALO*

**PADD / PLU**

projet d'aménagement et de développement durables

# PLH : OBJECTIFS 2023-2028

## CRÉATION DE 833 LOGEMENT PAR AN ( AGGLOMÉRATION )



Saint Malo ( 55 % population, 63 % logements )  
833 logements → **530 logements** ( 63% )

Sur le PLH 2014-2019, Saint Malo a dépassé ses objectifs  
de création de logements de 47%

### Croissance démographique

Objectif de croissance de la population de l'agglomération de 1.1%

### Desserrement des ménages

Diminution du nombre d'habitants par logement occupé. Cela est  
due au vieillissement de la population ainsi que la diminution  
générale de la taille des familles

### Résidences secondaires

Perte de résidences principales par transformation en résidence  
secondaire

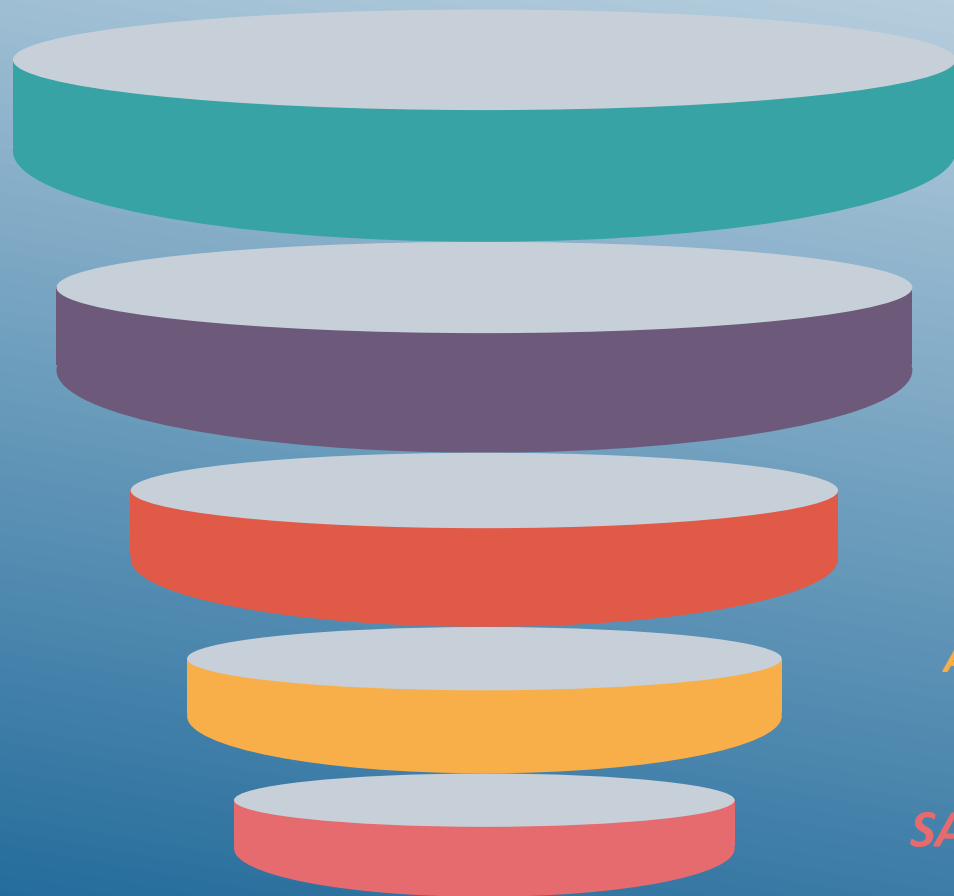


20 % en extension  
urbaine  
106 log / an

#### Nouveau ScoT 2025 :

- Objectif de croissance 0.6 % ( scénario central INSEE 0.42 % ) pour 2021-2031
- Division par deux du besoin en logement sur St Malo Agglomération pour 2031-2041  
de 805 logements / an à 420 logements / an

# Extensions Urbaines / Artificialisation



## FRANCE

Loi ZAN → Les Ha consommés en 2021-2030  
doivent être -50% de la consommation 2011-  
2020

## BRETAGNE

### SRADDET

-50% sur 2021-2030  
18 000 Ha → 9 000 Ha

## PAYS DE ST MALO

### SCoT

-40% sur 2021-2030  
778 Ha → 461 Ha

## AGGLOMÉRATION DE ST MALO

-40% sur 2021-2030

## SAINT MALO

### PADD / PLU

-30% sur 2021-2030  
77 Ha → 54 Ha  
Surconsommation de 15 Ha

# PADD axe 1 : protéger / préserver le socle environnementale de St Malo

La préservation / reconquête de la biodiversité n'est pas une contrainte mais un objectif prioritaire du SRADDET, SCoT, PLU

<b>AXE 01</b>	<b>8</b>
<b>S'ENGAGER POUR UN DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE EN HARMONIE AVEC SA GÉOGRAPHIE ET SON SOCLE ENVIRONNEMENTAL</b>	
<b>1 - PROTÉGER LE LITTORAL ET SES ESPACES RÉTRO-LITTORAUX</b>	<b>8</b>
<b>2 - PRÉSERVER LES GRANDES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES QUI MAILLENT LE TERRITOIRE (TRAMES VERTES ET BLEUES)</b>	<b>8</b>
<b>3 - PROTÉGER ET RELIER LES ESPACES DE NATURE POUR DÉVELOPPER LA BIODIVERSITÉ ET LA NATURE EN VILLE</b>	<b>9</b>
<b>4 - PRÉSERVER LES SECTEURS RÉTRO-LITTORAUX DANS LEUR VOCATION NATURELLE ET AGRICOLE</b>	<b>10</b>
<b>5 - INTÉGRER L'ENJEU CLIMATIQUE, LES RISQUES NATURELS ET LES NUISANCES DANS LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT URBAIN</b>	<b>10</b>
<b>6 - S'ENGAGER EN FAVEUR DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET ÉNERGÉTIQUE</b>	<b>11</b>
<b>7 - MODÉRER LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS POUR LE DÉVELOPPEMENT URBAIN</b>	<b>11</b>

# Trame Verte et Bleu, C'est quoi ?

Depuis plus de 15 ans, la trame verte et bleue (TVB) est un outil de planification et de gestion de l'aménagement du territoire qui vise à **préserver** et **restaurer** la biodiversité. Elle a « pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la **remise en bon état** des milieux nécessaires aux **continuités écologiques**, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural ainsi que la gestion de la lumière artificielle de la nuit. » (Article L.371-1 du Code de l'Environnement).

- Replanter des haies multi strate
- Végétaliser la ville
- Gestion différenciée
- Desimperméabiliser / désartificialiser les parkings

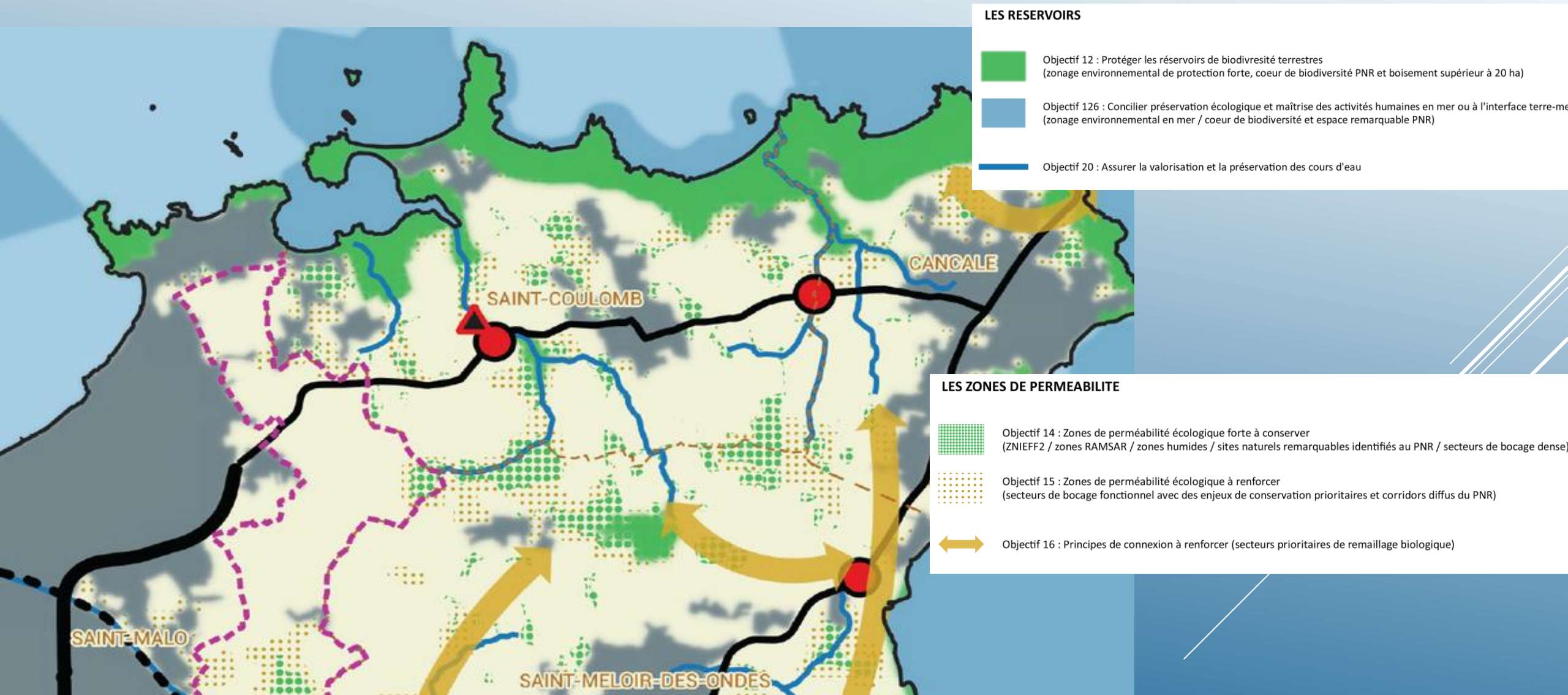
Règles /  
Orientation

- Trame bleu : aquatique / Zones Humides
- Trame verte : bois / haies
- réservoir de biodiversité
- corridor écologiques

Trames / Carte

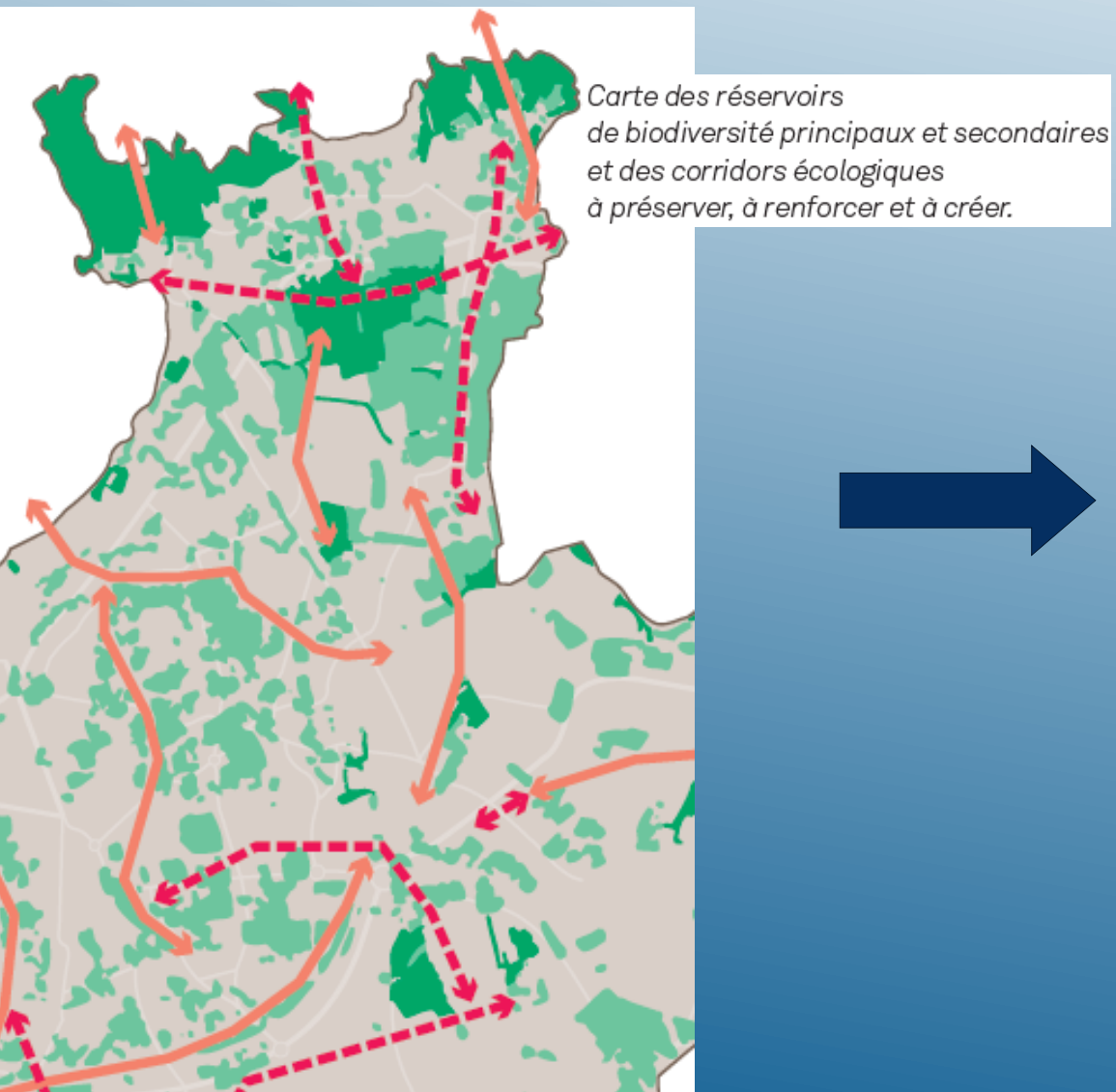


# SCoT - Trame Verte et Bleu

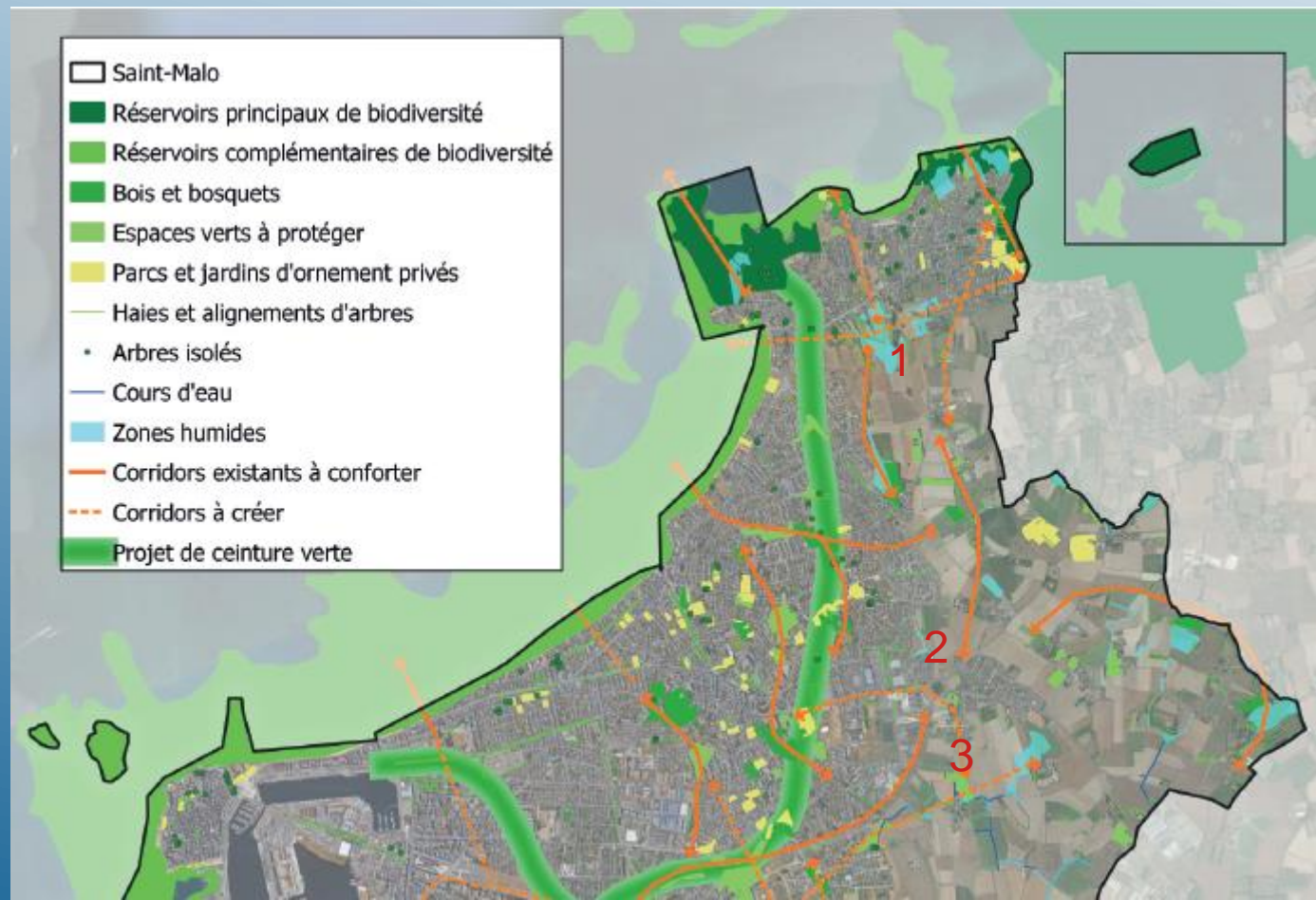


# PLU - Trame Verte et Bleu

## Plan de biodiversité



- Plan Guide Environnemental
- Plan de biodiversité
- Plan de végétalisation





# Trame Verte et Bleu - OAP Rothéneuf



- Réserve de biodiversité ( ZH )
- Corridor écologique ( carrefour )
- Coupure d'urbanisme
- proche zone Natural 2000
- Potentiel majeur de développement de la biodiversité



Urbanisation à 15 mètres d'une ZH :

- risque pollution
- risque dérangement
- risque fragmentation biotopes
- risque espèces domestiques



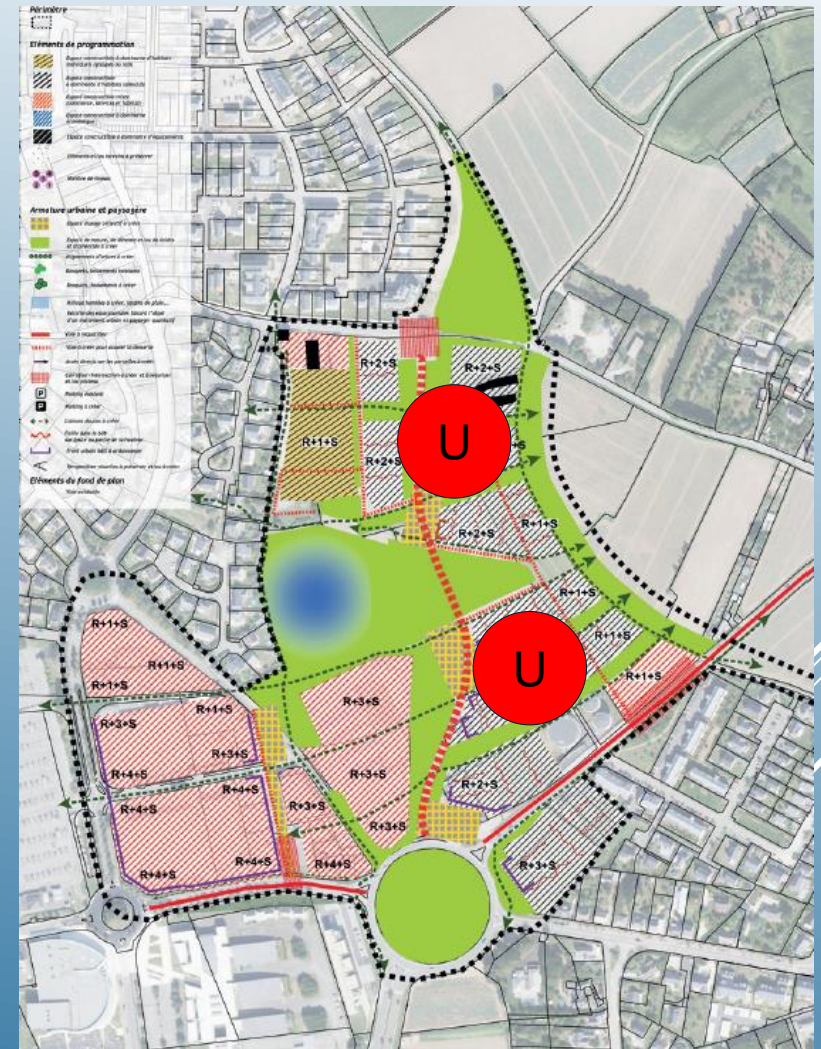


# Trame Verte et Bleu - OAP La Houssaye



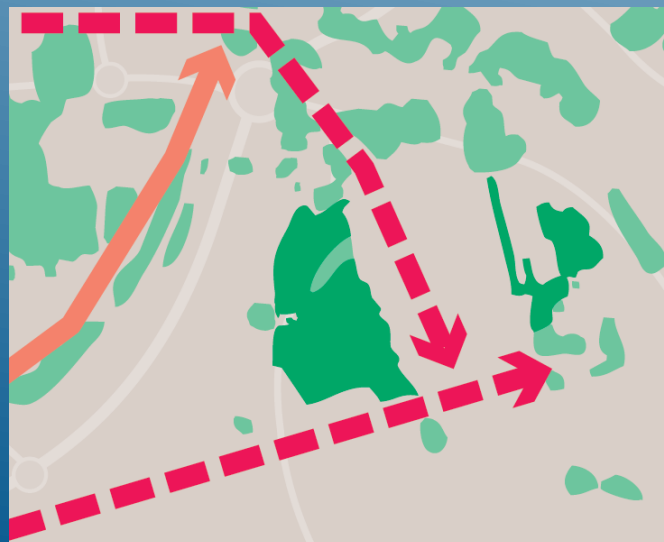
- Corridor écologique
- terres agricoles fertiles

Distance ZH - urbanisation 75-100 mètres

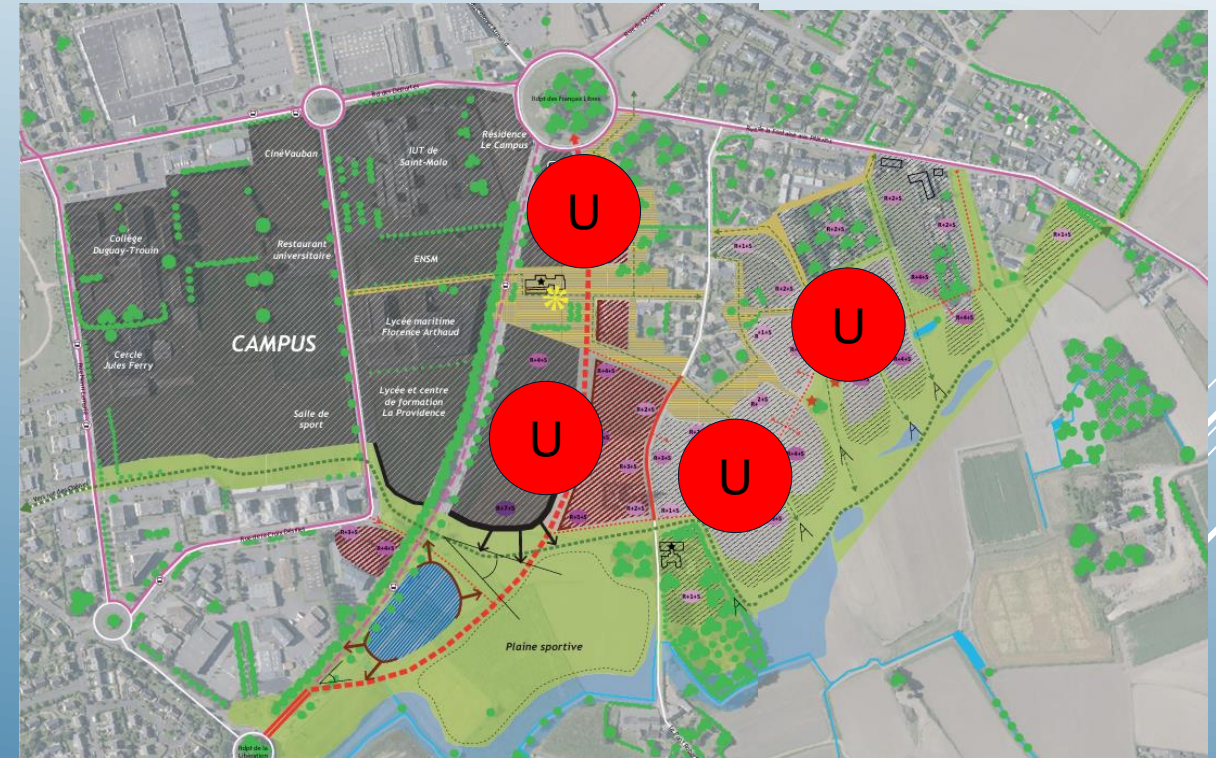




# Trame Verte et Bleu - OAP Campus 2



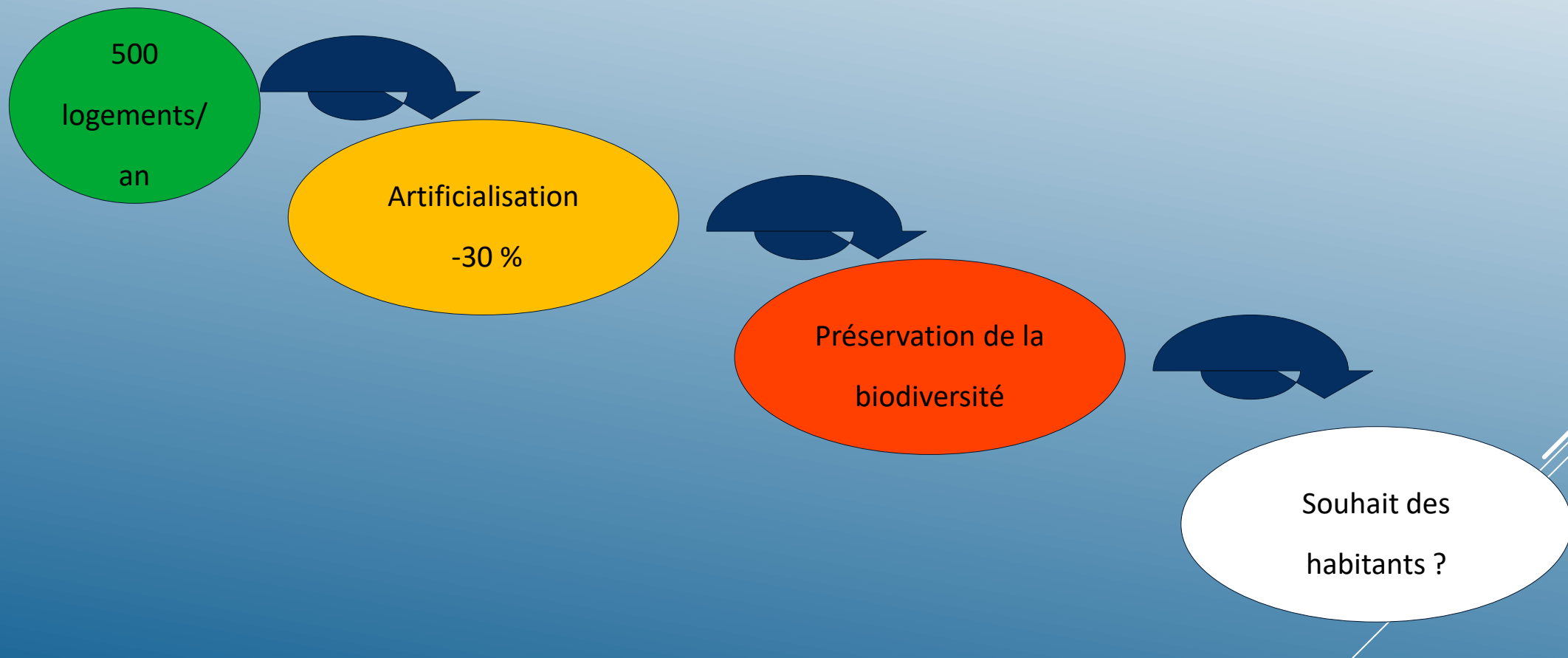
Distance ZH - urbanisation > 100 mètres



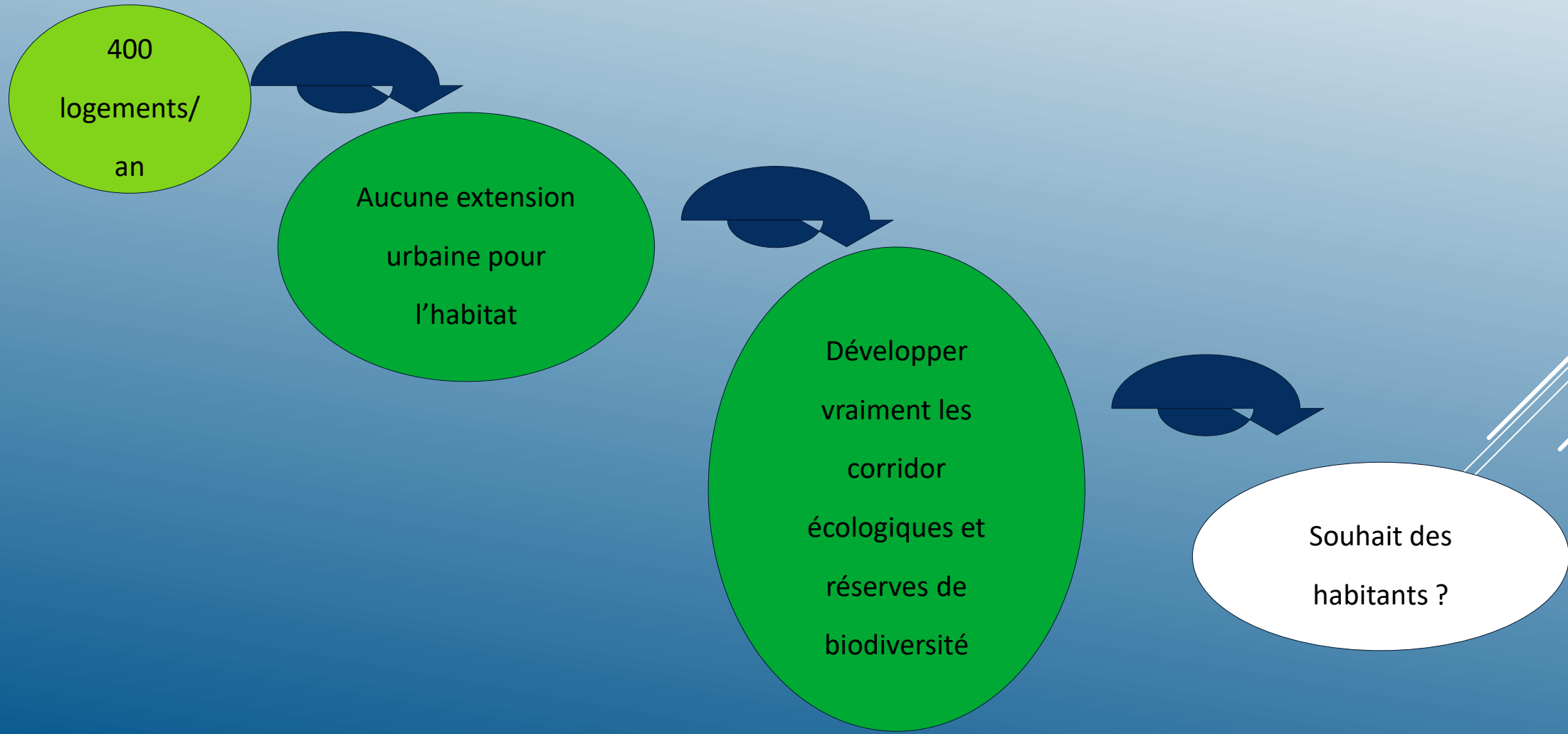
- Corridor écologique
- terres agricoles fertiles



# PLU St Malo - Où sont les compromis ?



# PLU St Malo - un vrai compromis basé sur les capacités du territoire



# OAP Sectorielle N°8

## ROTHENEUF

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



3.1

OAP SECTORIELLE N°8  
ROTHÉNEUF

Dossier  
671 Q 1



PLAN LOCAL D'URBANISME

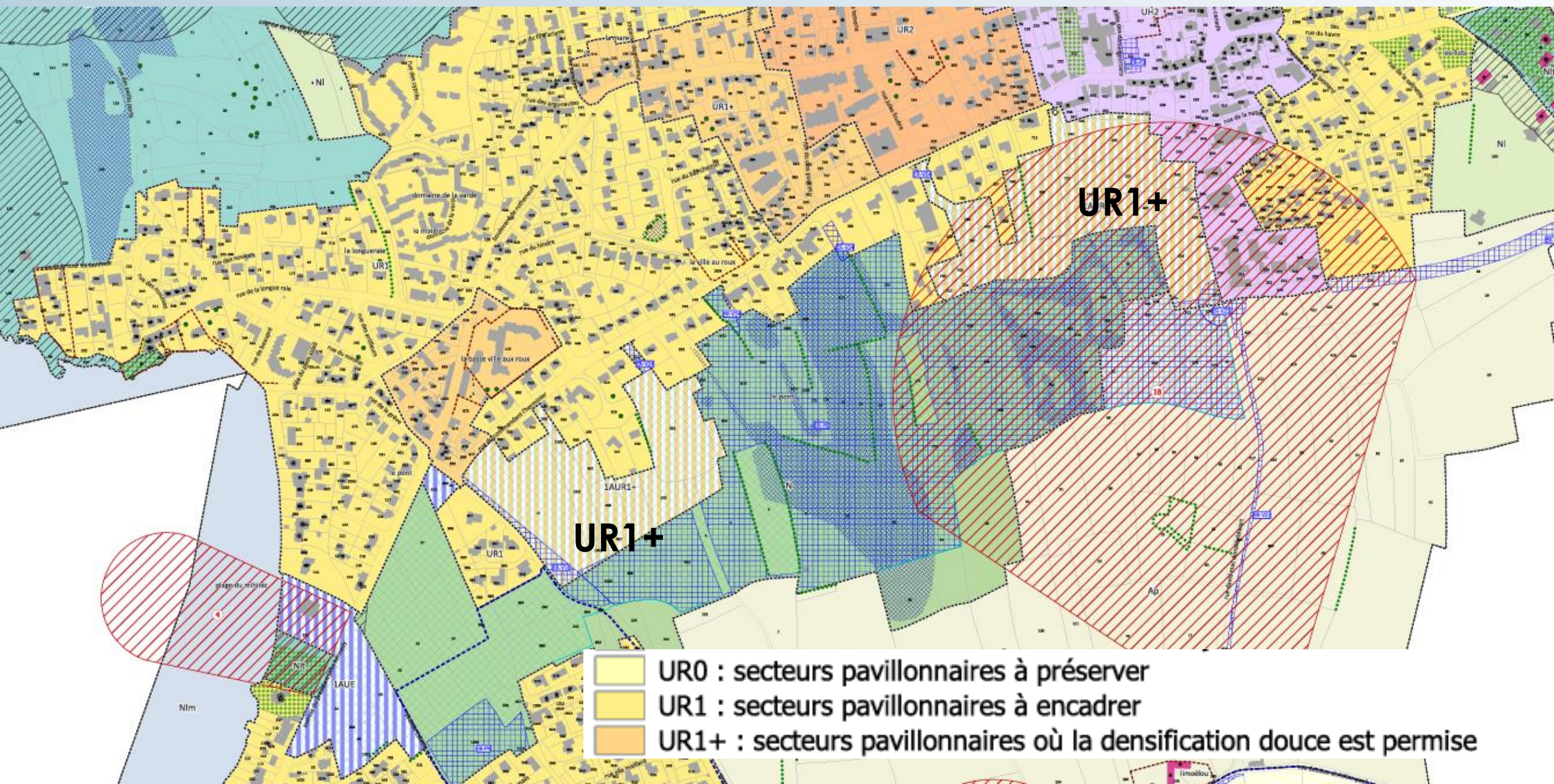
Vu pour être annexé à la délibération  
portant arrêt du projet de PLU  
du Conseil municipal du 9 décembre 2024

Cachet  
Signature

VILLE DE  
Saint-Malo



# Le règlement graphique du PLU



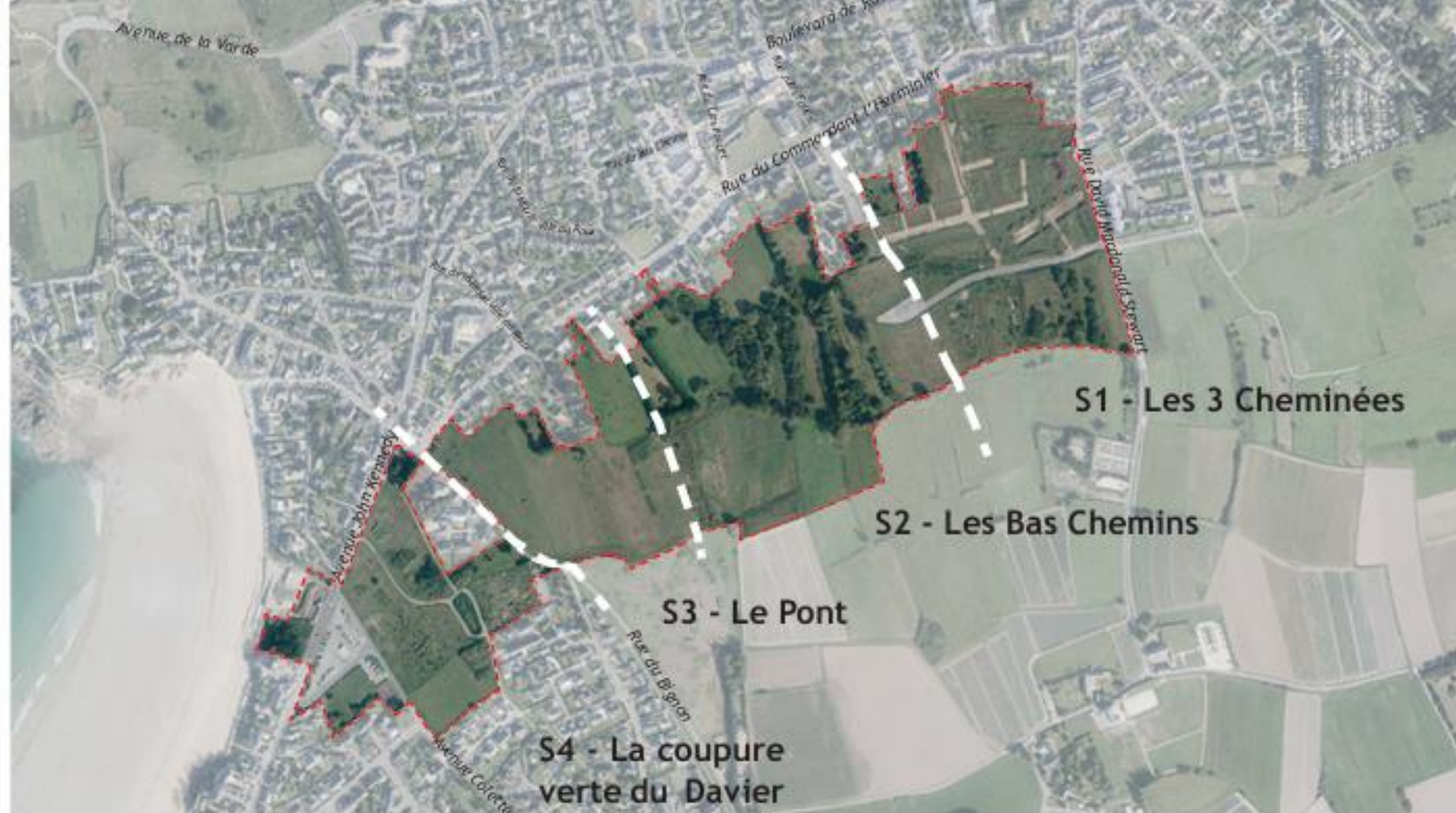


# ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

CODE OAP	Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Vocation principale	Potentiel indicatif de production de logements
OAP-08	ROTHÉNEUF	30 ha	Habitat	180 logements

Cette OAP a pour objectif **la planification de l'extension urbaine de la frange sud de la rue du Commandant l'Herminier**





**LÉGENDE :**

--- Périmètre de l'OAP

--- Limite entre les sous-secteurs



# SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

## Périmètre



## Éléments de programmation



Espace constructible à dominante d'habitats individuels (groupés ou non)



Espace constructible à dominante d'habitats collectifs



Espace constructible mixte (commerce, services et habitat)



Zone naturelle d'intérêt écologique à préserver



Zones humides existantes à préserver

## Armature urbaine et paysagère



Espace d'usage collectif à créer



Espace d'usage collectif à créer dans une zone naturelle d'intérêt écologique



Espace de nature, de détente et/ou de loisirs et d'aménités à créer



Lisière paysagère à créer (interface parc et mise à distance riverain)



Bosquets, boisements existants



Bosquets, boisements à créer



Voie existante



Voie à requalifier



Voie à créer



Rue du Bignon à requalifier: bande d'une emprise de 3 m impactée sur le secteur



Accès indicatif



Parking existant



Parking à créer



Liaisons douces à créer



Front urbain bâti à ordonnancer



Perspectives visuelles à préserver et/ou à créer

S1 - Les Trois Cheminées

S3 - Le Pont

S2 - Les Bas Chemins

S4 - La coupure verte du Davier



# LE PONT

CODE OAP	Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Vocation principale	Potentiel indicatif de production de logements
OAP-08	LE PONT	4.7 ha	Habitat	Environ 80 logements



## Périmètre



## Éléments de programmation



Espace constructible à dominante d'habitats individuels (groupés ou non)



Espace constructible à dominante d'habitats collectifs



Espace constructible mixte (commerce, services et habitat)



Zone naturelle d'intérêt écologique à préserver



Zones humides existantes à préserver

## Armature urbaine et paysagère



Espace d'usage collectif à créer



Espace d'usage collectif à créer dans une zone naturelle d'intérêt écologique



Espace de nature, de détente et/ou de loisirs et d'aménités à créer



Lisière paysagère à créer (interface parc et mise à distance riverain)



Bosquets, boisements existants



Bosquets, boisements à créer



Voie existante



Voie à requalifier



Voie à créer



Rue du Bignon à requalifier: bande d'une emprise de 3 m impactée sur le secteur



Accès indicatif



Parking existant



Parking à créer



Liaisons douces à créer



Front urbain bâti à ordonnancer



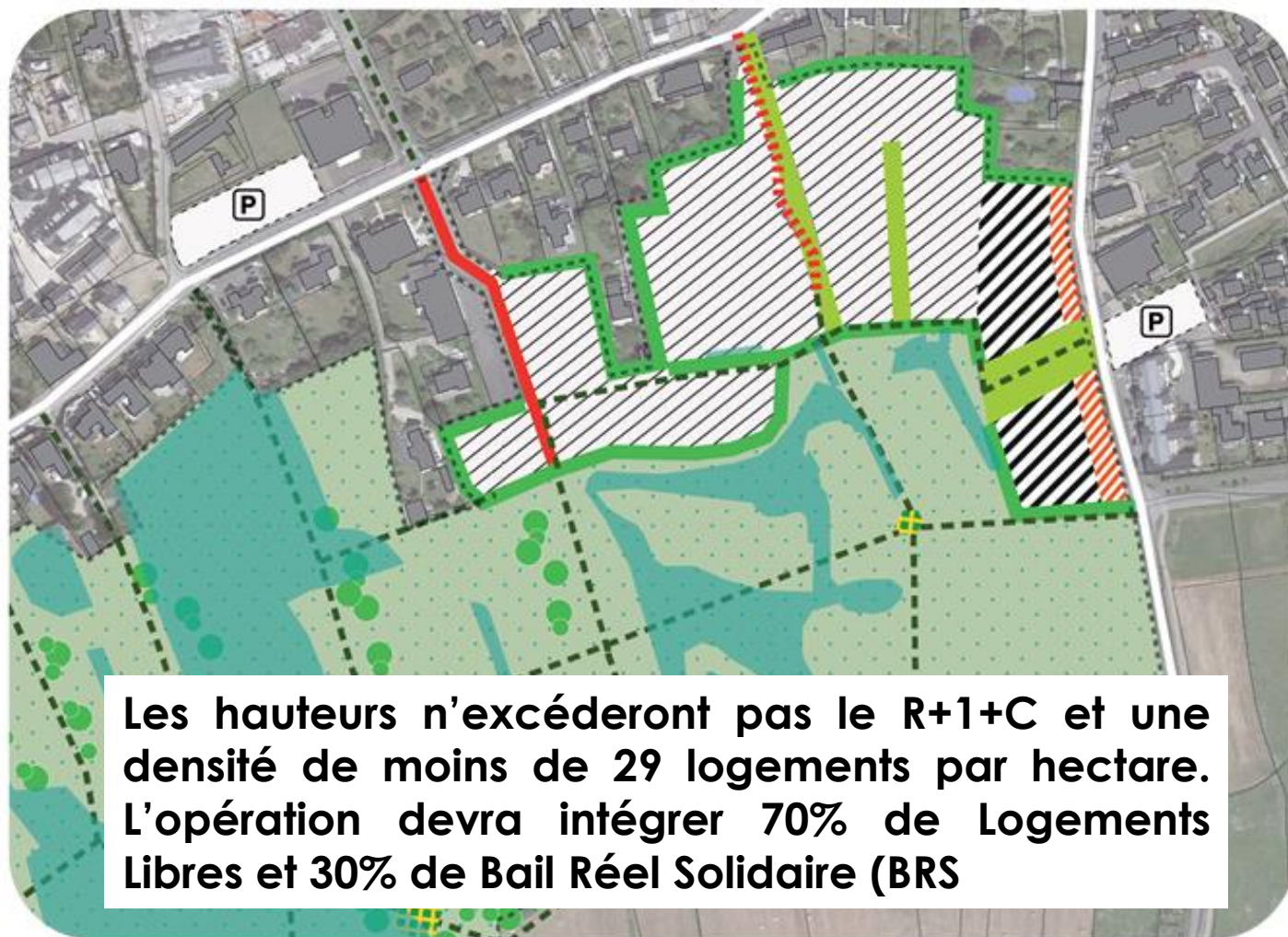
Perspectives visuelles à préserver et/ou à créer

Les constructions n'excéderont pas R+1+C.



# LES TROIS CHEMINÉES

CODE OAP	Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Vocation principale	Potentiel indicatif de production de logements
OAP-08	LES TROIS CHEMINÉES	4 ha	Habitat	Environ 100 logements



## Périmètre



## Eléments de programmation



Espace constructible à dominante d'habitats individuels (groupés ou non)



Espace constructible à dominante d'habitats collectifs



Espace constructible mixte (commerce, services et habitat)



Zone naturelle d'intérêt écologique à préserver



Zones humides existantes à préserver

## Armature urbaine et paysagère



Espace d'usage collectif à créer



Espace d'usage collectif à créer dans une zone naturelle d'intérêt écologique



Espace de nature, de détente et/ou de loisirs et d'aménités à créer



Lisière paysagère à créer (interface parc et mise à distance riverain)



Bosquets, boisements existants



Bosquets, boisements à créer



Voie existante



Voie à requalifier



Voie à créer



Rue du Bignon à requalifier: bande d'une emprise de 3 m impactée sur le secteur



Accès indicatif



Parking existant



Parking à créer



Liaisons douces à créer



# La réponse proposée par le bureau de R.E. soumise à débat

## L'examen de l'OAP

### ➤ Un projet contraire à la « Loi Littoral »:

- Non-respect du recul des 100 mètres du littoral en secteur non urbanisé pour le Davier;
- Ouverture à l'urbanisation d'un espace proche du rivage non motivée au SCoT en vigueur mais mentionnée au SCoT arrêté le 28/02/2025;
- Non-respect de la délimitation des espaces proches du rivage définie par le tribunal administratif;

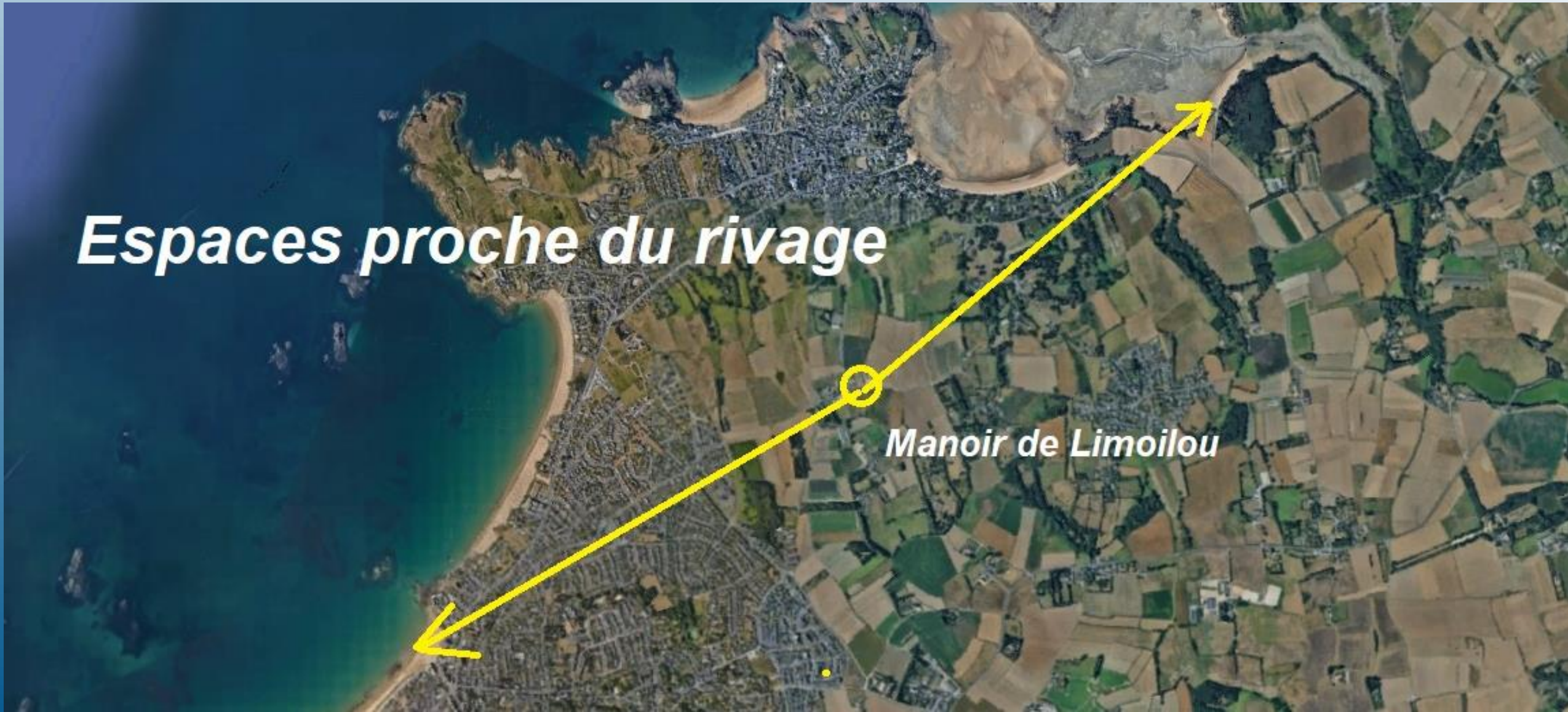
### ➤ Un projet contraire au PADD:

- Absence de protection de l'espace retro-littoral en contradiction avec les orientations du PADD et pour urbaniser de « prendre appui sur les structures végétales existantes »;
- Création d'une OAP sectorielle d'aménagement contraire à la protection d'un espace rétro-littoral;
- Absence d'objectifs au PADD visant à la réalisation d'un parc paysagé ou d'équipements publics sur le secteur du Davier;
- Absence de toute maîtrise foncière, de programmation et/ou financements permettant la mise en œuvre d'un espace naturel sensible, contrairement aux engagements de la Ville;

## Définition des espaces proches du rivage par décision du Tribunal Administratif

*Espaces proche du rivage*

*Manoir de Limoilou*





espace proche du rivage



➤ **Non respect de la Loi Climat et Résilience:**

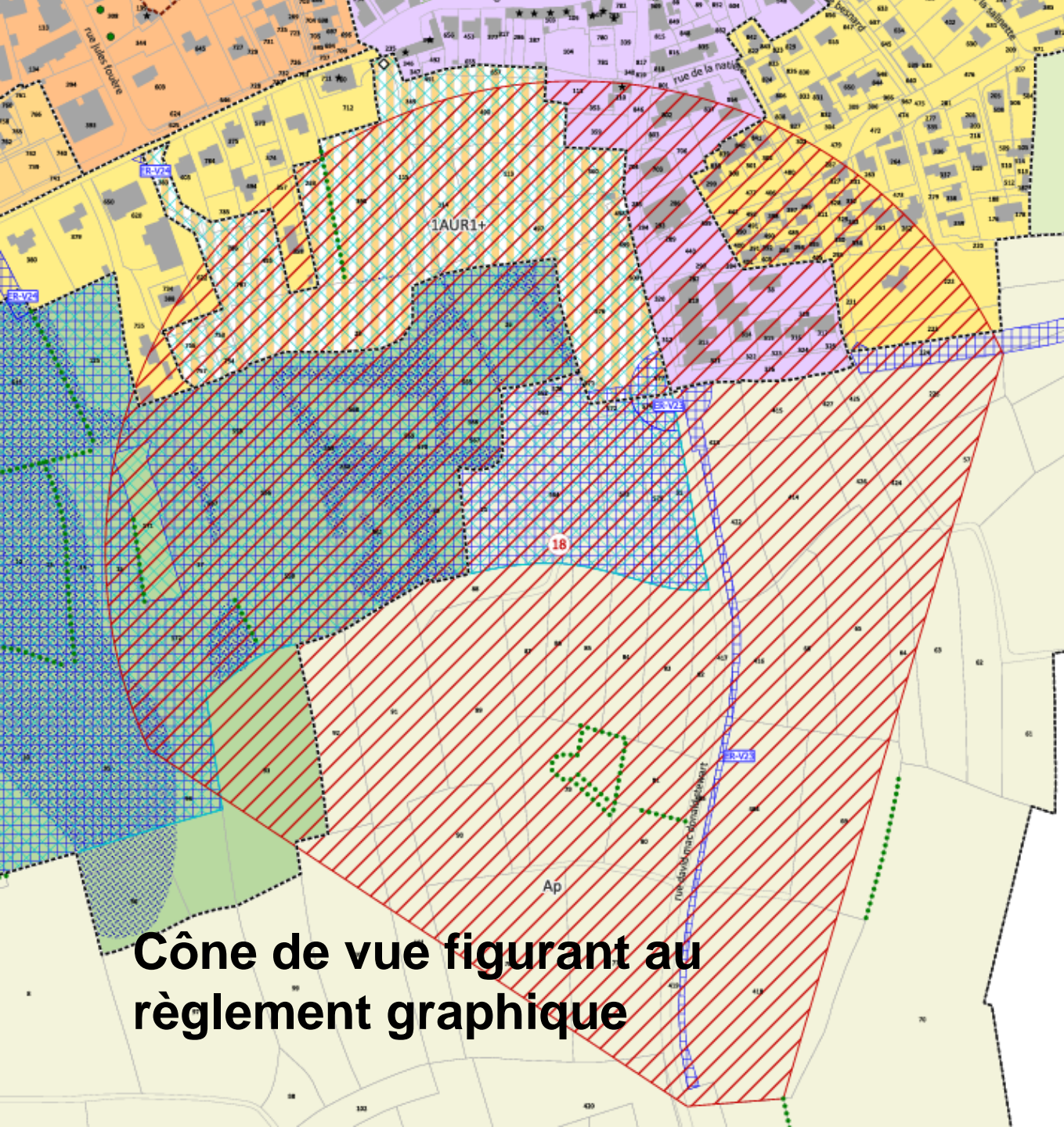
- Absence d'étude préalable de densification des zones déjà urbanisées et existence de capacités d'aménager et de construire non encore mobilisées justifiant la création de l'OAP;
- Absence d'une programmation simultanée des opérations de renouvellement urbain pour répondre à 80% des besoins en logements;

➤ **Non respect de la préservation et valorisation des espaces naturels et bâtis visé à l'axe II du PADD:**

- Absence de mise en valeur paysagère , de protection satisfaisante des zones humides, de certains éléments du patrimoine tel le « puits Jacques Cartier », son ruisseau en partie basse des zones humides et son accroche naturelle et paysagère ;

➤ **(A souligner que le caractère paysagé du site à protéger des « Trois Cheminées » est bien mentionné au règlement graphique du PLU avec l'indication d'un « cône de vue » », en totale contradiction avec la création d'une OAP sur le même secteur)**









## AXE 2

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

Rappel du PADD



## **La réponse proposée**

- **Demander que la ville respecte ses engagements en donnant priorité à la réalisation des logements prévus en rénovation urbaine avant d'engager toute nouvelle extension urbaine (sur la FSR ou autres secteurs).**
- **Engager prioritairement les opérations de renouvellement urbain (Avenue du Général de Gaulle , Decouverte, Aristide Briand ...)**
- **Proposer pour la Frange Sud de Rothéneuf une OAP portant sur la « thématique patrimoniale » afin de permettre la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments du paysage et des sites de la FSR.**
- **Conserver une coupure d'urbanisation entre le Davier et le Havre de Rothéneuf, tel que validé par la jurisprudence du Conseil d'Etat en 1996.**
- **Assurer une protection stricte des zones humides en proposant un périmètre de protection si possible de 50 mètres autour de ces zones humides afin d'en assurer le fonctionnement.**
- **Respecter les orientations du PADD en prenant appui sur les structures végétales existantes.**

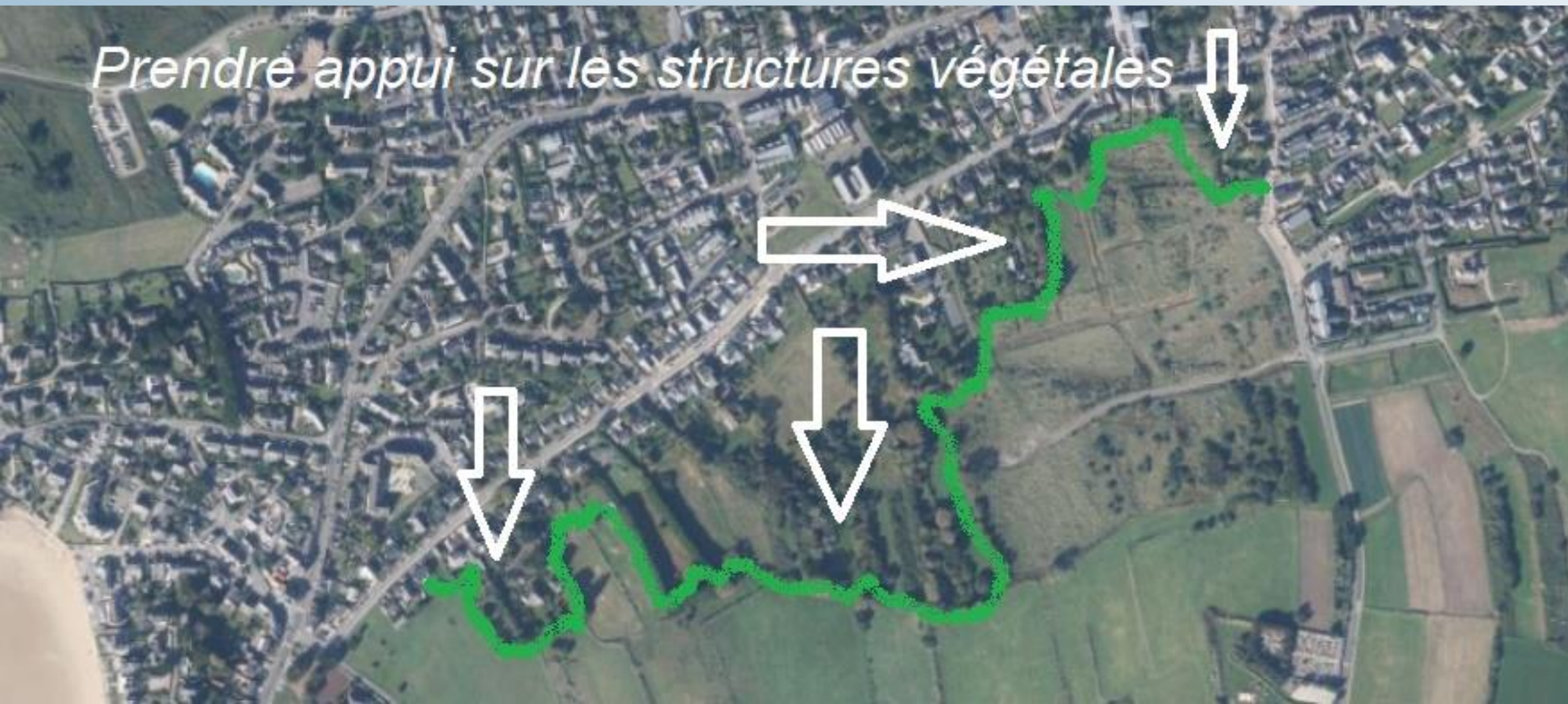


**Extrait Page 8 du PADD**  
**Concernant les limites urbaines**



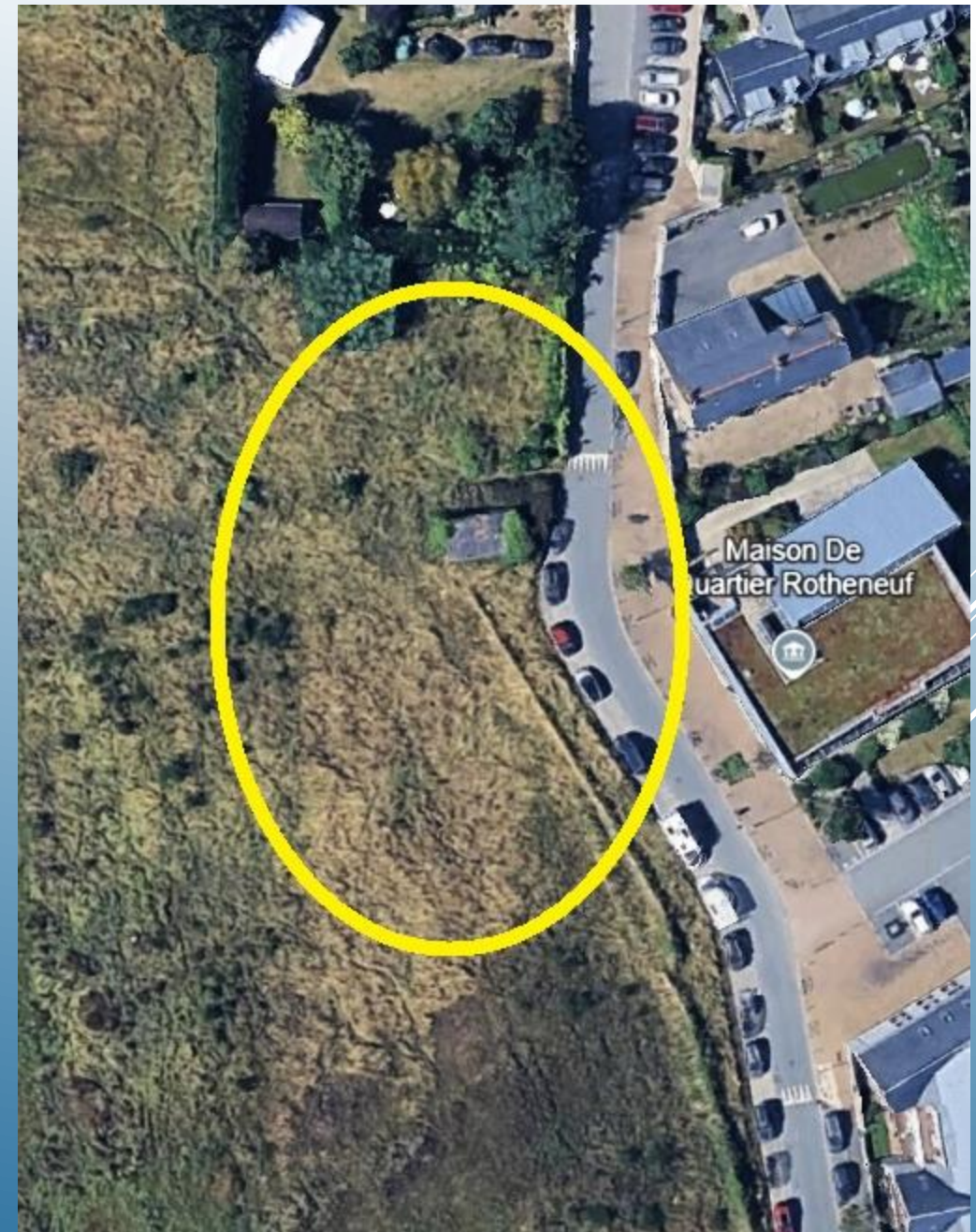
Le traitement de ces limites s'appuiera sur les structures végétales existantes ou à renforcer et définira la transition avec l'arrière-pays.

*Prendre appui sur les structures végétales*





**Sous réserve d'avoir des engagements précis sur ces propositions, l'idée de construire un programme immobilier comportant des locaux (commerces, cabinet médical, pharmacie) qui répondraient aux besoins des habitants de Rothéneuf et quelques logements sociaux (BSR par exemple) pourrait être acceptable Rue Mac Donald Stewart.**



# OAP Sectorielle N°9

## LA HOUSSAYE

### O RIENTATIONS D' A MÉNAGEMENT ET DE P PROGRAMMATION



3.1

**OAP SECTORIELLE N°9  
LA HOUSSAYE**

Dossier  
671 Q 1



**PLAN LOCAL D'URBANISME**

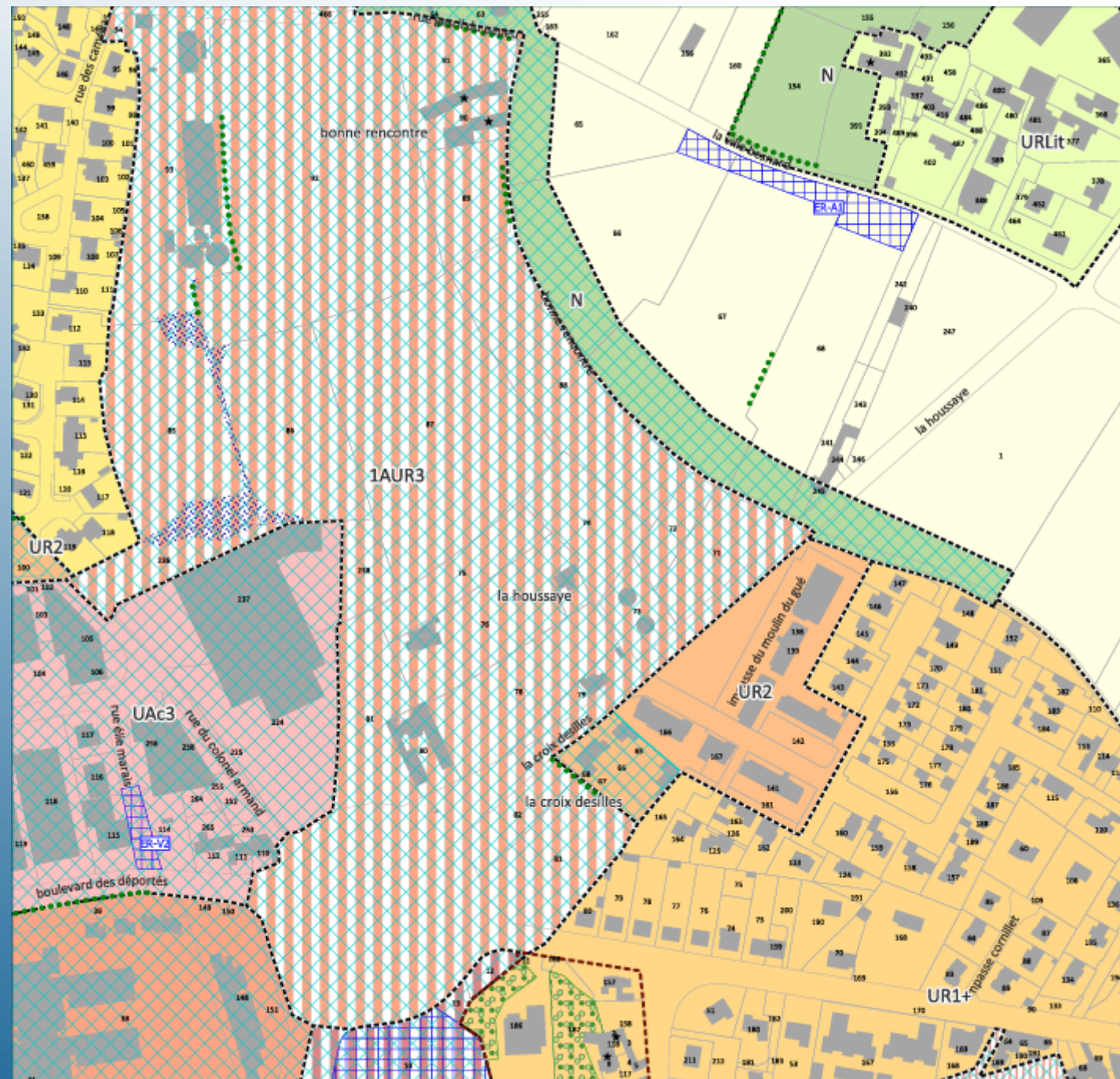
Vu pour être annexé à la délibération  
portant arrêt du projet de PLU  
du Conseil municipal du 9 décembre 2024

Cachet  
Signature

VILLE DE  
**Saint-malo**



# Le règlement graphique du PLU



# ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

## 3.1 OAP SECTORIELLE N°9 LA HOUSSAYE

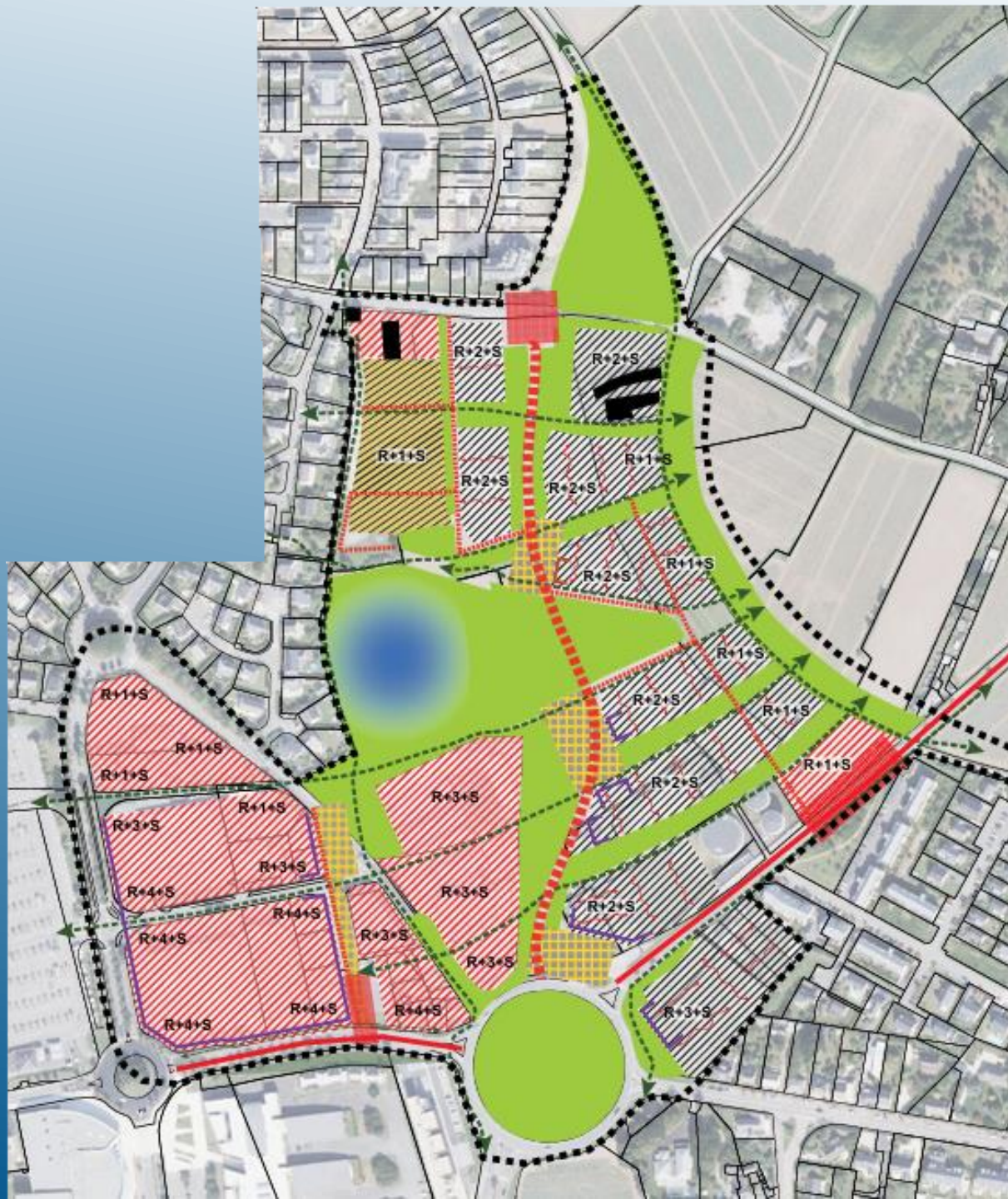
CODE OAP	Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Vocation principale	Potentiel indicatif de production de logements
OAP-09	LA HOUSSAYE	19.6 ha	Habitat	340 logements

### ENJEUX PRINCIPAUX :

- Concevoir une nouvelle polarité d'entrée de ville,
- Traiter finement la relation entre espace agricole et paysager, et espace urbain,
- Privilégier les modes doux et les continuités des trames vertes et bleues vers les quartiers environnants,
- Promouvoir la mixité programmatique et la mixité sociale,
- Promouvoir la vie de quartier et les commerces de quartier, en lien avec le secteur Campus,
- Inscrire l'évolution du quartier dans la réflexion à l'échelle de la ville et de l'agglomération en matière de déplacement urbain.



# Le schéma d'aménagement



## Périmètre



## Eléments de programmation



Espace constructible à dominante d'habitats individuels (groupés ou non)



Espace constructible à dominante d'habitats collectifs



Espace constructible mixte (commerce, services et habitat)



Espace constructible à dominante économique



Espace constructible à dominante d'équipements



Eléments et/ou terrains à préserver



Nombre de niveau

## Armature urbaine et paysagère



Espace d'usage collectif à créer



Espace de nature, de détente et/ou de loisirs et d'aménités à créer



Alignements d'arbres à créer



Bosquets, boisements existants



Bosquets, boisements à créer



Milieux humides à créer, jardins de pluie...



Récolte des eaux pluviales faisant l'objet d'un traitement urbain et paysager qualitatif



Voie à requalifier



Voie à créer pour assurer la desserte



Accès directs sur les parcelles à créer



Carrefour/intersection à créer et à sécuriser



Carrefour/intersection à créer et à sécuriser



Carrefour/intersection à créer et à sécuriser



Liaisons douces à créer



Faïence dans le bâti sur toute ou partie de la hauteur



Front urbain bâti à ordonnancer



Perspectives visuelles à préserver et/ou à créer

## Eléments du fond de plan

Voie existante

## LE PHASAGE ET LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Les îlots pourront faire l'objet de projets dès l'approbation de la révision du PLU.

Temporalité :

- Périmètre de la ZAC : court à moyen terme ;
- Zone à vocation commerciale : moyen à long terme.

# OAP Sectorielle N°11

## CAMPUS II

### ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Dossier  
671 Q 1



PLAN LOCAL D'URBANISME

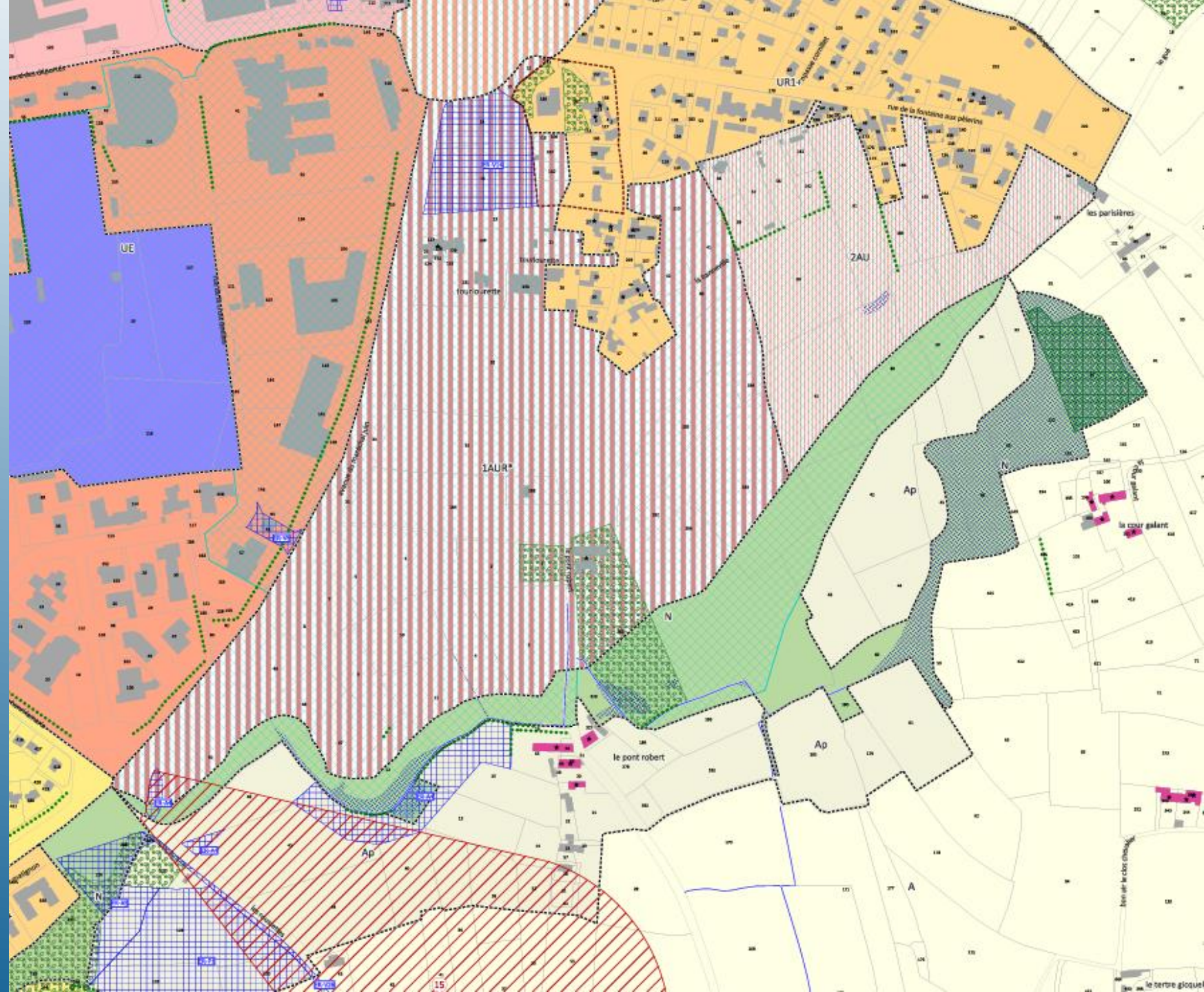
Vu pour être annexé à la délibération  
portant arrêt du projet de PLU  
du Conseil municipal du 9 décembre 2024

Cachet  
Signature

VILLE DE  
Saint-malo



# Le règlement graphique du PLU



# ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

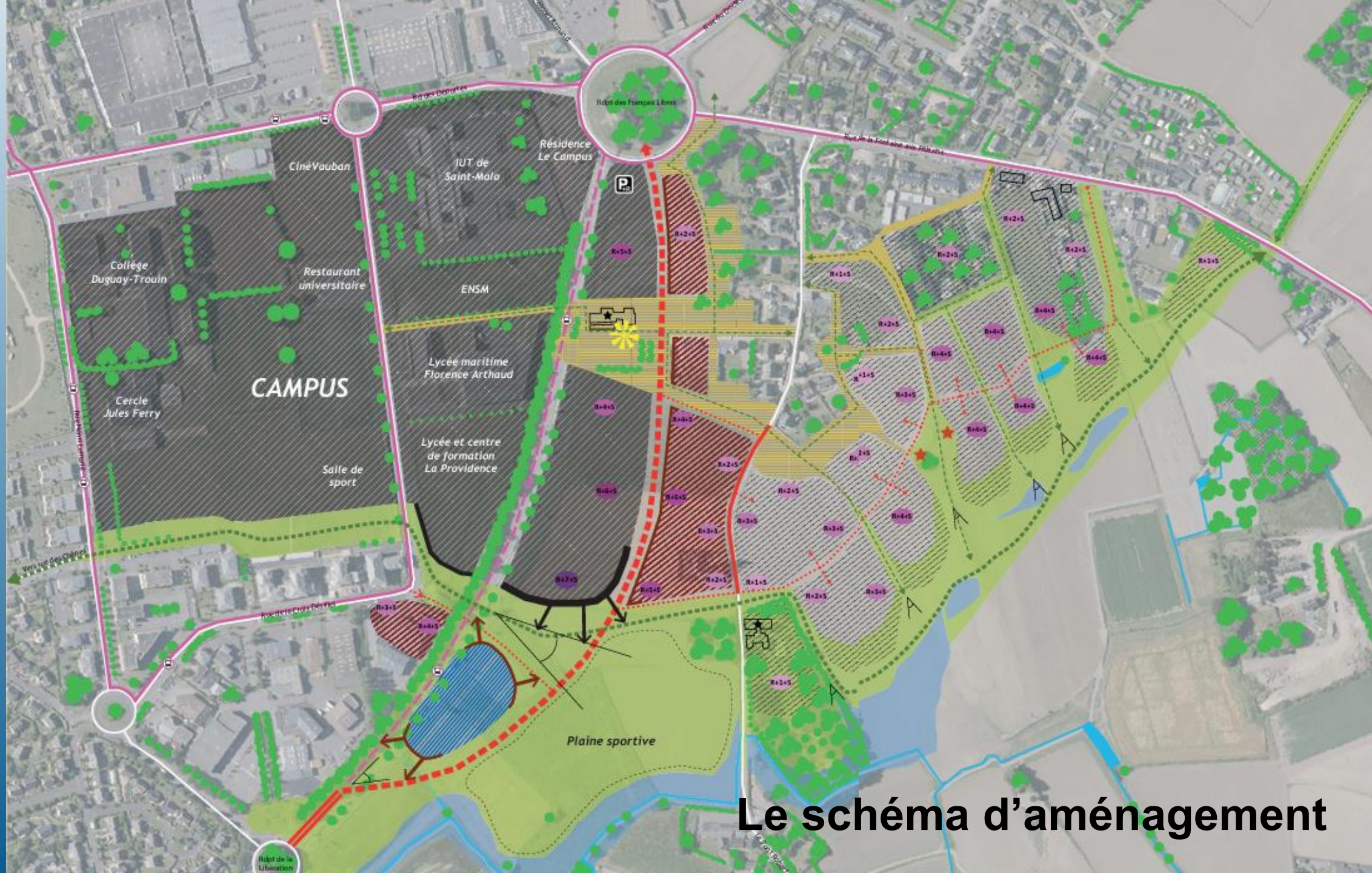
## 3.1 OAP SECTORIELLE N°11 CAMPUS II

CODE OAP	Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Vocation principale
OAP-11	CAMPUS II	Environ 52 ha	<ul style="list-style-type: none"><li>- Enseignement</li><li>- Equipement</li><li>- Tertiaire</li><li>- Habitat</li></ul>

### ENJEUX PRINCIPAUX :

- Renforcer le pôle universitaire et scolaire de la ville.
- Garantir le développement et la diversification des équipements d'enseignement supérieur sur un secteur qui devient à l'étroit.
- Apaiser la ville, tendre vers plus de proximité au cœur d'une ville multiple au sein du quartier : habiter, travailler, se former, se déplacer, etc.

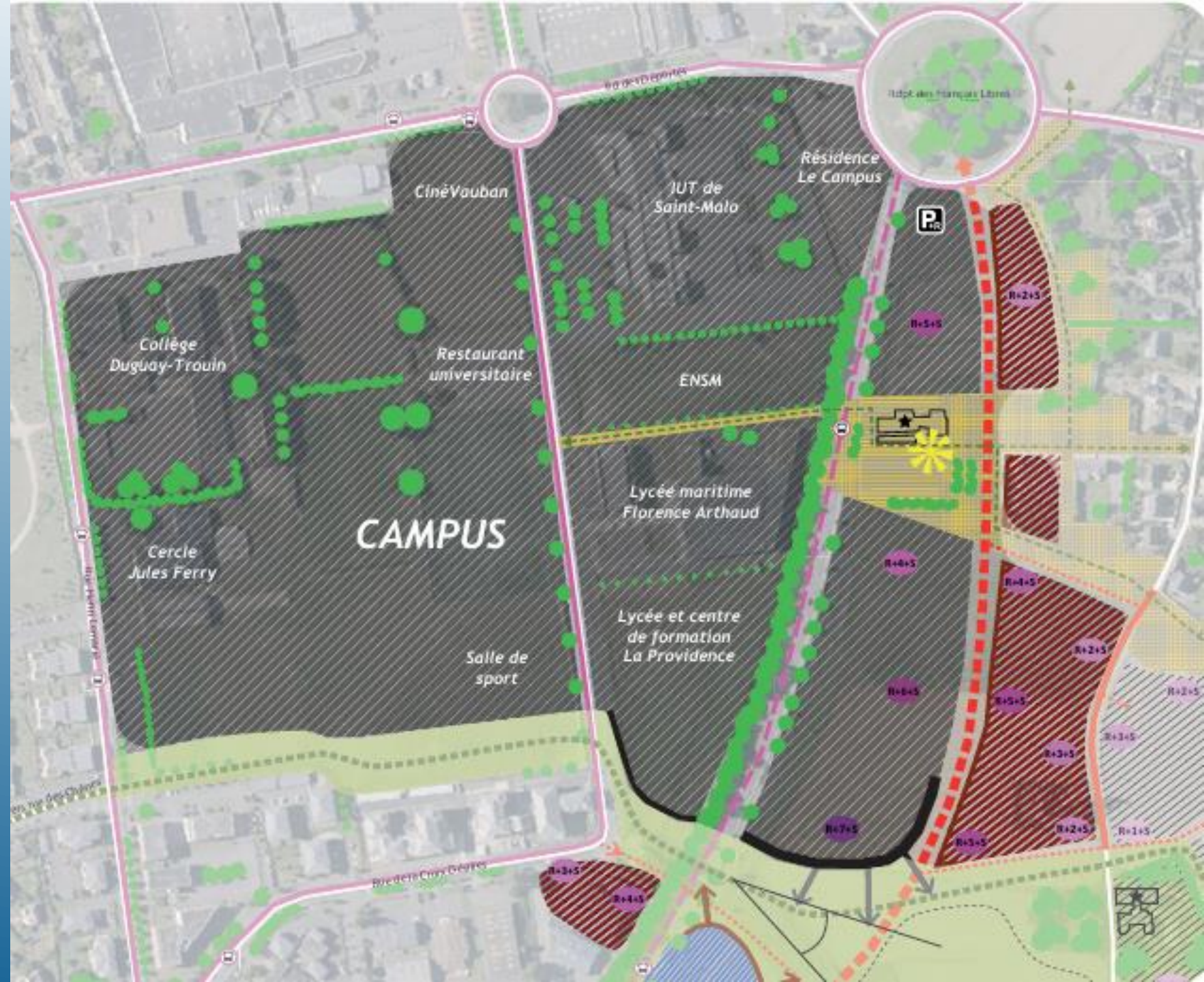




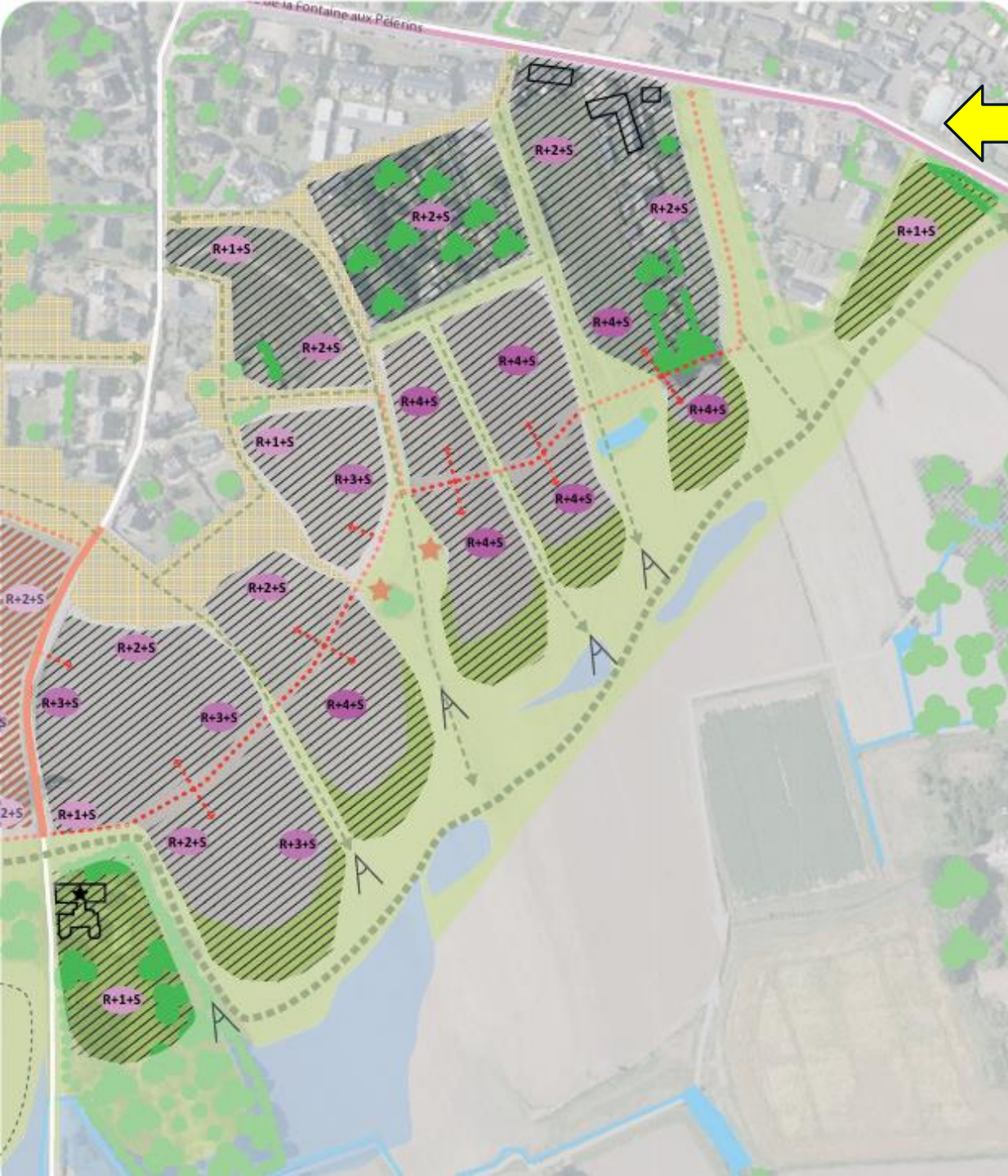
**Le schéma d'aménagement**



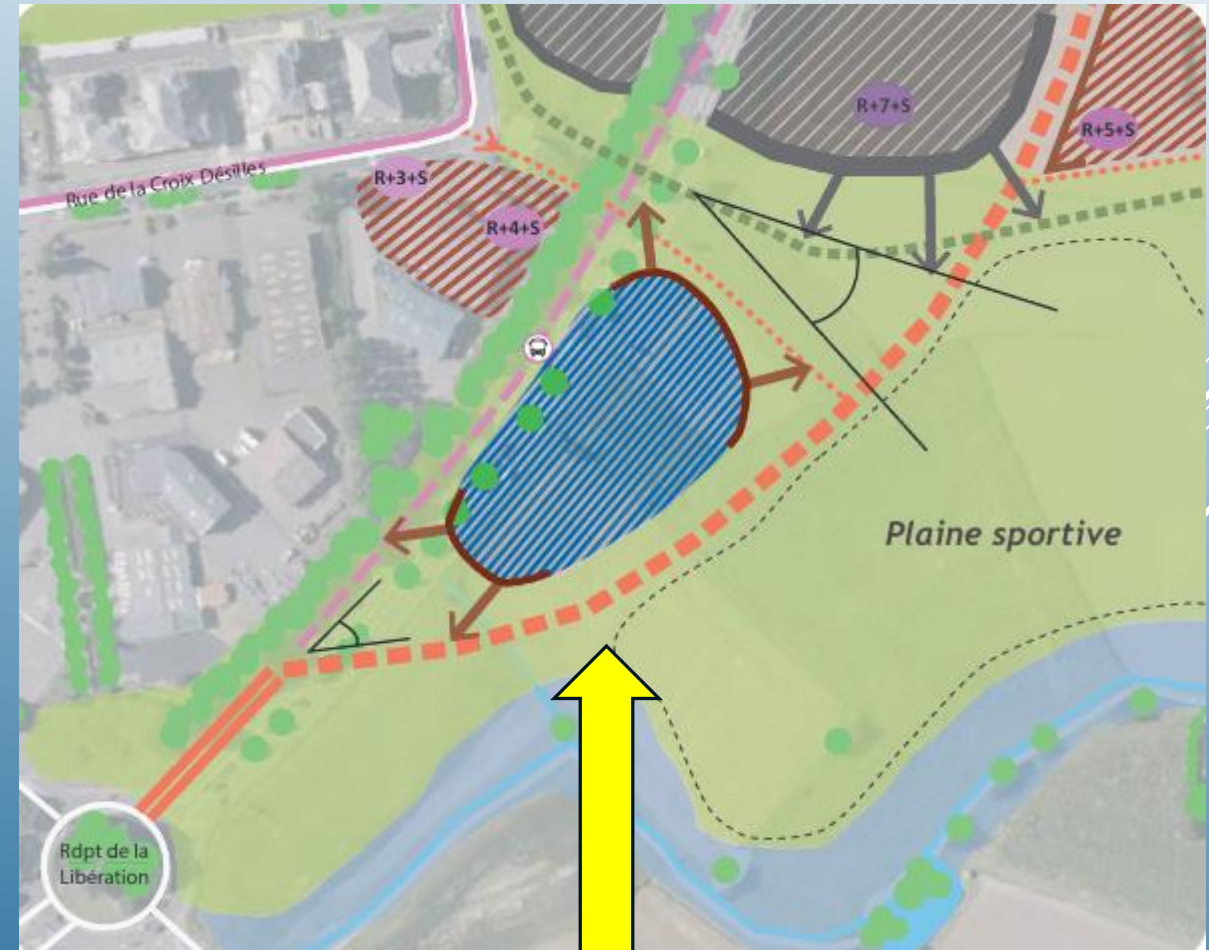
# LE CAMPUS







**LOGER DE NOUVEAUX MALOUMS À PROXIMITÉ DU SECTEUR CAMPUS**



**ACCUEILLIR UN NOUVEAU PÔLE ÉCONOMIQUE**