



Association Rothéneuf Environnement

Révision du PLU de Saint-Malo & Devenir de la Frange Sud

Thèmes clés pour débattre du Projet Urbain

PRÉAMBULE

La ville de Saint-Malo a prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par une délibération du Conseil municipal du 25 juin 2015.

Par délibération du 23 mai 2019 le conseil municipal a débattu du contenu du Projet d'Aménagement et Développement Durable (PADD), et pris acte de ce dossier, élément fondateur de la révision du PLU.

Pour l'Association Rothéneuf Environnement, les deux jugements du Tribunal Administratif de Rennes relatifs à l'aménagement de la Frange Sud de Rothéneuf et la prise en compte de la loi du 22 août 2021 « portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience » doivent permettre de redéfinir les orientations du PADD pour poursuivre la révision du PLU.

Rothéneuf Environnement entend débattre des nouvelles orientations qui seront présentées dans le cadre de la concertation préalable à la révision du PLU et qui doit se dérouler à compter du mois de juin prochain.

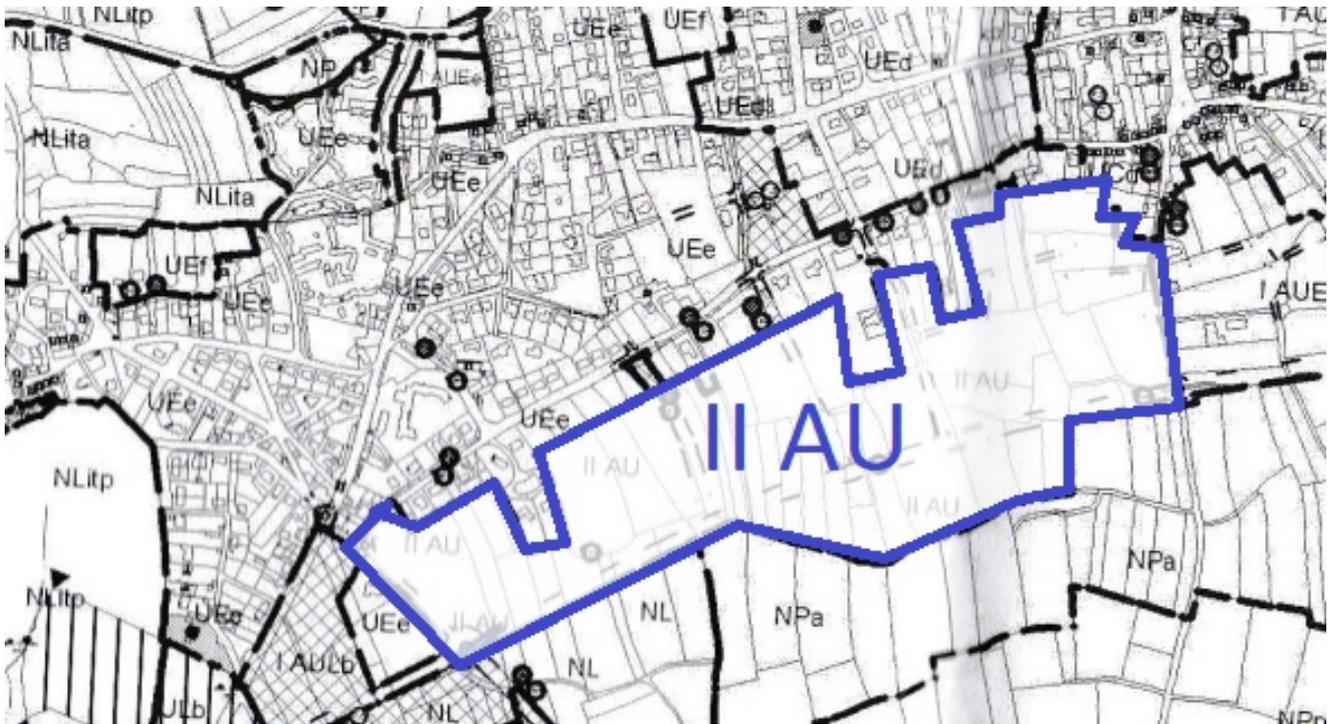
Thème 1

L'inconstructibilité actuelle de toute la Frange Sud.

Le vendredi 4 décembre 2020, le tribunal administratif de Rennes a annulé l'Arrêté Préfectoral du 24 octobre 2016 par lequel le Préfet d'Ille-et-Vilaine a autorisé, au titre de la loi sur l'eau, l'aménagement par la commune de Saint-Malo de la Frange Sud de Rothéneuf.

La conséquence immédiate de cette décision est l'annulation des orientations d'aménagement « Le Pont-Rothéneuf » figurant au PLU en vigueur et qui sont aujourd'hui non opposables depuis le 04 décembre 2020. Ainsi :

- ✓ Le secteur de Plan de Masse UM 18, qui autorise les constructions sur le secteur des « Trois Cheminées » **est inapplicable dans sa globalité.**
- ✓ Les seules règles d'urbanisme aujourd'hui opposables **sur la totalité de la Frange Sud de Rothéneuf** sont celles de la zone IIAU du PLU en vigueur en 2006



Le document d'urbanisme opposable aujourd'hui pour la Frange Sud de Rothéneuf

La zone IIAU correspond à « **une zone naturelle** » destinée à être ouverte à l'urbanisation, zone d'extension urbaine mixte qui peut recevoir des activités compatibles avec un environnement urbain. L'urbanisation des zones II AU est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme »

Il n'y a, à ce jour, aucune possibilité d'urbanisation de la Frange Sud de Rothéneuf. Seule la révision générale du PLU et les hypothèses qui seront retenues et développées par la municipalité dans le cadre de cette révision définiront les orientations de l'aménagement de la Frange Sud de Rothéneuf. Le projet d'une urbanisation limitée à 80 ou 100 logements sur ces secteurs est donc aujourd'hui sans objet, en l'absence de ces nouvelles orientations, du débat public préalable qui en découlera, et d'une nouvelle enquête publique.

Thème 2

La protection de la Frange Sud de Rothéneuf comme espace proche du rivage

Dans son jugement du 12 février 2021 annulant les différents permis de construire, le Tribunal Administratif a précisé « *Qu'il ressort des pièces des dossiers que l'ensemble de l'urbanisation de ce quartier, ...se trouve dans les espaces proches du rivage* ».

Ainsi, en dépit de la configuration de cette frange en creux de talweg et de la séparation de celle-ci du rivage par une urbanisation développée au nord et à l'est, elle doit être regardée comme étant intégralement située en « espace proche du rivage ».

Cette décision entraîne également une inconstructibilité de toute la Frange Sud de Rothéneuf en attente de la révision du PLU

L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage doit en effet être justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme.

Cette urbanisation reste cependant possible, dans le cadre de la révision du PLU, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature.

Tout projet d'urbanisation de cet « espace proche du rivage » doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Malo (SCOT).

Le Scot du Pays de Saint-Malo précise à l'objectif 116 du Dossier d'Orientations (DOO) que dans les espaces proches du rivage, **les espaces naturels sont à préserver**. Seuls peuvent être autorisés à proximité des espaces urbanisés, des aménagements légers permettant la valorisation tourisme et loisirs.

En conséquence dans le cadre du futur PADD, l'association sera attentive à 4 points :

- La totalité de la Frange Sud de Rothéneuf jusqu'au manoir de Limoelou doit être considérée comme un espace proche du rivage.
- Son urbanisation, même limitée, **doit être justifiée et motivée préalablement dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme.**
- Les espaces naturels de la Frange Sud, doivent être protégés au regard des dispositions du SCOT en vigueur.
- Toute urbanisation, même très partielle est soumise à l'approbation préalable de l'autorité de l'Etat.

Thème 3

La modification du PADD présenté en débat au Conseil Municipal le 23 Mai 2019

Le conseil municipal, lors de sa séance du 23 Mai 2019, a débattu du Projet d'Aménagement et Développement Durable (PADD), document désormais incompatible avec les deux décisions du Tribunal Administratif, mais également avec la nouvelle loi du 22 août 2021 « *portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience* » et les nouvelles contraintes règlementaires qui accompagnent les zones submersibles.

Consciente de ces nouveaux axes de réflexion, la municipalité va réécrire la globalité du PADD et en débattre en septembre 2022. Préalablement et après la période de « réserve » liée aux élections présidentielles et législatives, la Ville de Saint-Malo va engager dès le mois de juin prochain de nouvelles concertations avec la population.

L'Association Rothéneuf Environnement **souhaite participer activement à cette nouvelle concertation sur les orientations du PADD** qui doit porter, pour la Frange Sud sur quatre points :

- ***La suppression de toute mobilisation importante du foncier de la frange Sud de Rothéneuf***

- **La protection des espaces littoraux et retro-littoraux**

Rothéneuf Environnement demande que la totalité de la Frange Sud de Rothéneuf soit identifiée au futur PADD en espace naturel remarquable et constitue un corridor écologique durable complétant les zones Natura 2000 de Rothéneuf.

- **La restauration des zones humides et des fonctionnalités naturelles** des écosystèmes aquatiques tels qu'ils existaient avant toute intervention d'urbanisation.

- **La suppression de tout nouveau maillage de voirie secondaire sur la Frange Sud de Rothéneuf.**

Thème 4

La mise en œuvre de la loi N° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience

Rothéneuf Environnement constate que les objectifs de la révision du PLU et le projet initial de PADD mis en débat en juin 2019 sur l'ensemble de la commune ne répondent plus aux objectifs de la loi « portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience ». Trois points majeurs doivent désormais sous-tendre la révision du PLU :

- ✓ **Protéger les écosystèmes et la diversité biologique**

La loi précise que « le respect des équilibres naturels implique la préservation et, le cas échéant, la restauration des fonctionnalités naturelles des écosystèmes aquatiques, qu'ils soient superficiels ou souterrains, dont font partie les zones humides, et des écosystèmes marins, ainsi que de leurs interactions. Ces fonctionnalités sont essentielles à la reconquête de la biodiversité, à l'adaptation au changement climatique ainsi qu'à l'atténuation de ses effets, et participent à la lutte contre les pollutions.

- ✓ **Planifier/encadrer l'artificialisation des sols**

Une trajectoire territorialisée de réduction du rythme de l'artificialisation des sols est désormais à fixer et à décliner à toutes les échelles dans les documents de planification régionaux, puis dans les documents d'urbanisme dont le PLU. En raison de l'absence, dans l'immédiat, de données pour mesurer l'artificialisation des sols, ce sont celles de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers que la loi fait le choix de prendre en compte pour les dix premières années à compter de l'adoption de la loi du 22 août 2021.

- ✓ **Le conditionnement de l'ouverture à l'urbanisation**

Le conditionnement de l'ouverture à l'urbanisation est lié à la justification que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces déjà urbanisés dans les PLU. Des mesures en faveur de la nature en ville rendent obligatoire le renforcement de la mise en valeur des continuités écologiques dans les PLU et l'identification des zones de renaturation ...

L'association Rothéneuf Environnement sera attentive à la prise en compte de ces principes qui seront déclinés dans le futur PADD.