



# EXTRAIT

## des Délibérations du Conseil Municipal de la Ville de Saint-Malo

ORIGINAL MAIRIE

Pour l'An .....**deux mille seize**..... où est écrit ce qui suit :  
Séance Publique du..... **dix neuf mai**.. ..... tenue à l'Hôtel de Ville,  
à.....**18**..... heures...**00**....., en vertu des articles L 2121-7 et suivants du Code Général  
des Collectivités Territoriales.

Nombre de Conseillers Municipaux  
en exercice.....**43**....

Nombre de Conseillers effectivement présents : **34**

Nombre de pouvoirs : **6**

Quorum.....**22**.....

Date de la Convocation : **13 mai 2016**

Date de transmission de la convocation, de l'ordre du jour et des exposés des rapports  
aux Conseillers Municipaux : **13 mai 2016**

Date d'affichage de la convocation : **13 mai 2016**

Date d'affichage du compte rendu de la séance : **20 mai 2016**

**Membres présents** : M. RENOULT – Mme LOMBARDIE – MM. LE PENNEC - CHARPY –  
– MM. BORIES — COUDRAY – Mmes GUINEMER - HURAUULT-JUGUET –  
MM. BENARD – LOISEAU – Mme HERVE-RENOULT – M. HUCHET – Mmes BLANC – REDOUTE –  
M. LOGNONE – Mmes FLEAU – DERAT-CARRIERE – GAULTIER DE SAINT-JORES – LE VERGER –  
PINEL – HERVE I. – MM. DELAVAUD – NOUVION – Mme DESQUESSSES –  
MM. NAKHLE-CERRUTI – GUIHARD – Mmes LE TALLEC –  
HERVE Ch. – M. SITE – Mme KERVENNIC – MM. PERRIN – LEFEBVRE-DUPUY –  
Mme LE HERISSE – M. LURTON.

**Absents Excusés Pouvoirs** : Mme LEVILLAIN – M. FAVRIS – Mme PICARD – M. GRANCHER –  
M.BESSEICHE – Mme LE GAGNE, absents excusés, ont donné pouvoir régulier respectivement à  
M. CHARPY – Mme LOMBARDIE – Mme DERAT-CARRIERE – M. SITE – M. LEFEBVRE DUPUY –  
M. LURTON

**Absents Excusés** : M. ALLAIRE – M. LEMARIE – M. BELLOIR.

**Président :** M. RENOULT

**Secrétaire :** M. COUDRAY

## - 07 - OUVERTURE DE LA CONCERTATION PUBLIQUE EN VUE DE LA CREATION DE LA ZAC CAMPUS ET LANCEMENT DES ETUDES PREALABLES

Rapporteur : M. CHARPY

### I – Contexte

La Ville de Saint-Malo a prescrit la révision générale de son Plan Local de l'Urbanisme (PLU) 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 vocation à alimenter toute la procédure de révision générale du PLU et notamment servir de base de travail à l'écriture du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) dans les prochains mois.

En attendant la traduction réglementaire effective des grandes orientations du Projet Urbain Stratégique dans le PLU révisé, les projets engagés doivent s'inscrire dans les orientations générales du projet urbain de manière à ce que la cohérence globale soit maintenue.

La réflexion pour l'élaboration du nouveau PLU a déjà pu identifier certains objectifs à poursuivre pour un développement maîtrisé de la ville de Saint-Malo. Un des principaux objectifs est de favoriser une nouvelle urbanité et de renforcer l'attractivité de la ville, notamment pour les familles et les entreprises. Cette orientation se décline en plusieurs pistes d'actions :

- 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 intégré** à la ville.

Le projet de ZAC Campus, localisé en entrée de ville à proximité de l'IUT, entre alors dans ce nouveau contexte urbain, et est identifié comme étant un site à enjeux capable de devenir un quartier mixte urbain, à dominante universitaire, en limite de la campagne.

Il s'agit d'un projet global d'aménagement permettant de créer un nouveau pôle de vie, ayant pour fonction première une vocation universitaire, tout en intégrant une mixité fonctionnelle et sociale, par l'installation de logements, d'équipements publics, de commerces et de services de proximité.

Le but de ce projet est de créer un nouveau quartier complémentaire à la ZAC Croix-Désilles, avec une densité suffisante, permettant d'y assurer une vie au quotidien.

Ce projet d'aménagement permettra notamment de renforcer le statut de Saint-Malo comme ville-centre du bassin de vie, grâce à une offre améliorée en formation supérieure. Il répondra également aux besoins en matière de production de logements, et contribuera alors aux objectifs du Programme Local de l'Habitat 2014-2019 (PLH), s'élevant à 413 logements par an pour la ville de Saint-Malo. Enfin, il permettra d'apporter à proximité les services et équipements publics nécessaires.

## II – Objectifs de création de la ZAC Campus

Il s'agit de conforter le campus universitaire existant, en répondant aux orientations suivantes :

- Renforcer l'attractivité de la ville et attirer les étudiants en développant et concentrant l'offre d'équipements d'enseignement supérieur au sein d'un **véritable campus** dimensionné à l'échelle du bassin de vie de 80 000 habitants ;
- Attirer les jeunes actifs et les familles en créant un **quartier mixte plurifonctionnel** avec des logements adaptés à leurs besoins, des commerces et des services de proximité autour des établissements d'enseignements supérieurs existants et à venir, formant un nouveau pôle de vie dans l'agglomération ;
- Apporter une **meilleure gestion des déplacements**, par l'aménagement d'un projet connecté aux quartiers périphériques, facilitant les déplacements doux au travers des grands axes de circulation qui entourent le quartier (avenue Maréchal Juin et rue de la Fontaine aux Pèlerins) ;
- Intégrer une **réflexion paysagère et environnementale de qualité**, en créant une trame verte et bleue au sein du quartier et reliée aux secteurs périphériques. Cette mise en place d'une continuité verte dans le futur quartier permettra d'intégrer une gestion alternative des eaux pluviales, d'intégrer des équipements sportifs et de faciliter la liaison des corridors écologiques entre l'espace rural et la ville ;
- Définir une limite claire du périmètre du projet pour créer une véritable limite naturelle à la ville et dessiner la délimitation des espaces urbains et ruraux.

## III – Procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) – Etudes à lancer

Au regard des différentes caractéristiques du projet, la procédure de ZAC semble être la plus appropriée pour l'aménagement du secteur dit « Campus ».

Ce projet est tout d'abord une opération globale d'aménagement et d'utilité publique, ayant pour but de réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains.

D'autre part, lorsqu'une procédure de ZAC est engagée, la maîtrise foncière n'est pas obligatoire avant la demande de création de cette ZAC. Cependant, cette procédure permettra de passer en Déclaration d'Utilité Publique si des acquisitions foncières s'avèrent difficiles et qu'une procédure d'expropriation s'avère nécessaire.

Enfin, cette procédure permettra de faciliter l'évolution du PLU en vigueur, afin que le document et le projet soient compatibles, notamment en terme de zonage et de règlement par une mise en compatibilité du PLU.

La première étape de cette procédure est une phase de lancement des études préalables et de la concertation préalable qui doit être engagée par une délibération du Conseil Municipal. Des études environnementales et urbaines seront nécessaires au montage du projet de la ZAC. A la suite de quoi, les dossiers de création puis de réalisation de la ZAC devront être élaborés et approuvés par le Conseil Municipal.

#### **IV – Modalités de concertation**

Conformément aux articles L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme, la création d'une ZAC doit faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Les modalités de concertation, fixées par délibération du Conseil Municipal, permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées.

A l'issue de la concertation, le Conseil Municipal en arrêtera le bilan.

Les modalités de la concertation préalable proposées sont les suivantes :

- L'organisation d'une réunion publique de présentation du projet d'aménagement, si besoin ;
- La mise à disposition du public d'un dossier de présentation du projet d'aménagement, et l'ouverture d'un registre destiné à recueillir les avis. Cette mise à disposition aura lieu à la Direction de l'Architecture et de l'Urbanisme de la ville de Saint-Malo, Fort du Naye, 18 chaussée Eric Tabarly ;
- La parution d'un article minimum dans la presse municipale ou locale ;
- La mise en ligne sur le site internet de la ville de Saint-Malo d'informations concernant l'évolution du projet, à l'adresse : <http://www.ville-saint-malo.fr/>

En conséquence, je vous propose de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

Point examiné en commission d'urbanisme n° 3 du 25 avril 2016.

### LE CONSEIL MUNICIPAL

- Vu le code général des collectivités territoriales,
- Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L.311-1 et R.311-1, et les articles L.103-2 et suivants,
- Vu le code de l'environnement,
- Considérant que la procédure de création de ZAC telle qu'elle est présentée au Conseil Municipal est prête à être lancée,

**Après avoir délibéré,**

#### DECIDE

- De valider l'intention de création d'une ZAC communale sur le secteur dit du Campus.

#### APPROUVE

- Les objectifs poursuivis par la procédure de création de ZAC Campus :
  - Renforcer l'attractivité de la ville et attirer les étudiants en développant et concentrant l'offre d'équipements d'enseignement supérieur au sein d'un **véritable campus** dimensionné à l'échelle du bassin de vie de 80 000 habitants ;
  - Attirer les jeunes actifs et les familles en créant un **quartier mixte plurifonctionnel** avec des logements adaptés à leurs besoins, des commerces et des services de proximité autour des établissements d'enseignements supérieurs existants et à venir, formant un nouveau pôle de vie dans l'agglomération ;
  - Apporter une **meilleure gestion des déplacements**, par l'aménagement d'un projet connecté aux quartiers périphériques, facilitant les déplacements doux au travers des grands axes de circulation qui entourent le quartier (avenue Maréchal Juin et rue de la Fontaine aux Pèlerins) ;
  - Intégrer une **réflexion paysagère et environnementale de qualité**, en créant une trame verte et bleue au sein du quartier et reliée aux secteurs périphériques. Cette mise en place d'une continuité verte dans le futur quartier permettra d'intégrer une gestion alternative des eaux pluviales, d'intégrer des équipements sportifs et de faciliter la liaison des corridors écologiques entre l'espace rural et la ville ;
  - Définir une limite claire du périmètre du projet pour créer une véritable limite naturelle à la ville et dessiner la délimitation des espaces urbains et ruraux.



## APPROUVE

- Les modalités de concertation préalables à la création de la ZAC Campus suivantes, fixées en vertu des articles L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme :

- L'organisation d'une réunion publique de présentation du projet d'aménagement, si besoin ;
- La mise à disposition du public d'un dossier de présentation du projet d'aménagement, et l'ouverture d'un registre destiné à recueillir les avis. Cette mise à disposition aura lieu à la Direction de l'Architecture et de l'Urbanisme de la ville de Saint-Malo, Fort du Naye, 18 chaussée Eric Tabarly ;
- La parution d'un article minimum dans la presse municipale ou locale ;
- La mise en ligne sur le site internet de la ville de Saint-Malo d'informations concernant l'évolution du projet, à l'adresse : <http://www.ville-saint-malo.fr/>

## PRECISE

- Que la concertation publique sera organisée le temps de la réalisation des études préalables à la constitution du dossier de création de la ZAC qui sera présenté en Conseil Municipal lors duquel le bilan de la concertation sera tiré.

## DECIDE

- De confier aux services de la ville et/ou à des bureaux d'études la réalisation des études nécessaires à la création de la ZAC Campus, notamment une étude d'urbanisme, une étude d'impact et un dossier Loi sur l'eau.

## AUTORISE

- Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de services nécessaire au bon déroulement de la procédure de création de ZAC.

## ADOPTE

**A l'unanimité des membres présents et représentés.**

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an que dessus.



Pour extrait certifié conforme  
et exécutoire après affichage le 20 mai 2016  
et dépôt en Préfecture le 20 mai 2016  
Pour le Maire et par délégation  
Le Directeur Général des Services,

Yves JAVEY