

Délibération n° CM-2017-12-013

**Extrait du registre des délibérations
du conseil municipal de la Ville de Saint-Malo**

L'an deux mille dix sept, le jeudi 14 décembre 2017 à 18h00, les membres du Conseil Municipal de la Ville de Saint-Malo, dûment convoqués, se sont réunis à l'Hôtel de Ville de Saint-Malo, sous la Présidence de M. Claude RENOULT, Maire.

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 43

Convocation en date du 8 décembre 2017

Date d'affichage de la convocation : 8 décembre 2017

Membres présents : M. Claude RENOULT, Mme Michèle LOMBARDIE, M. Jean-Michel LE PENNEC, M. Patrick CHARPY, Mme Nathalie LEVILLAIN, M. Jean BORIES, M. Jean COUDRAY, Mme Marie-Françoise HURAUULT-JUGUET, M. Jacques BENARD, M. Guillaume LOISEAU, Mme Evelyne HERVE-RENOULT, M. Jacques HUCHET, Mme Evelyne BLANC, Mme Michelle REDOUTE, M. François LOGNONE, Mme Véronique FLEAU, Mme Corinne DERAT-CARRIERE, Mme Isabelle GAULTIER DE SAINT-JORES, Mme Sylvie LE VERGER, Mme Claire PINEL, M. Yves ALLAIRE, M. Marc NOUVION, Mme Caroline DESQUESSSES, Mme Valérie SCHWAB, M. Romain LEMARIE, M. Kévin GUIHARD, Mme Alexandrine PICARD, Mme Michèle LE TALLEC, Mme Christine HERVE, M. Pierre SITE, M. Patrick LEFEBVRE-DUPUY, Mme Marie-Christine LE HERISSE, M. Serge BESSEICHE, Mme Anne LE GAGNE, M. Nicolas BELLOIR.

Absent : Mme Christine KERVENNIC.

Pouvoirs :

Mme Claire GUINEMER à M. Jean-Michel LE PENNEC

Mme Isabelle HERVE à Mme Claire PINEL

M. Yann DELAUDAUD à M. Yves ALLAIRE

M. Pablo NAKHLE-CERRUTI à Mme Michèle LOMBARDIE

M. Stéphane PERRIN à Mme Michèle LE TALLEC

M. Benjamin GRANCHER à M. Pierre SITE

M. Gilles LURTON à M. Patrick LEFEBVRE-DUPUY

Secrétaire de séance : M. Kévin GUIHARD



13 - ILOT 9 - PROJET "LE SÉMAPHORE" - ENGAGEMENT D'UNE PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET EN APPLICATION DE L'ARTICLE L300-6 DU CODE DE L'URBANISME

Rapporteur : Monsieur CHARPY

1 – Rappel du contexte

La ville de Saint-Malo a entrepris depuis plusieurs années une requalification importante du quartier de la gare grâce à la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC Gare-République). Les réflexions sur les formes architecturales des nouveaux bâtiments ont permis de donner une identité contemporaine à ce quartier de gare. Aujourd'hui, ce quartier regroupe toutes les fonctions urbaines : logements, commerces, services, équipements culturels, locaux associatifs, gare et pôle multimodal.

L'îlot 9 se situe à l'intersection de l'avenue Anita Conti et de la rue d'Anjou, à quelques dizaines de mètres de la gare. D'une superficie d'environ 2552 m², l'îlot 9 est la dernière parcelle restant à aménager dans ce quartier. L'aménagement actuel du site est peu valorisant pour le quartier et se trouve en décalage avec la qualité des espaces publics réalisés aux abords de la gare et de la Grande passerelle.

En outre, la ville de Saint-Malo a engagé une réflexion urbaine approfondie sur le renouvellement urbain de l'ensemble des 376 logements locatifs sociaux du secteur Alsace-Poitou, enclavés entre le faisceau ferroviaire, d'une part, et un quartier pavillonnaire situé rue d'Alsace, d'autre part.

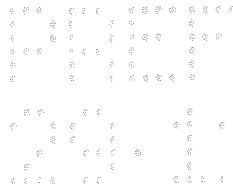
Ces logements font partie d'un ensemble de 487 logements sur dalle, construits au début des années 1980. Au-delà d'une volonté d'une requalification architecturale et d'une amélioration du confort des logements, l'ambition de la ville de Saint-Malo et de ses partenaires est d'ouvrir cet ensemble bâti dense et de le relier de manière visible au quartier de la Gare, mais également au quartier de Marville, ainsi que vers les grands équipements sportifs et culturels.

Une démolition partielle de cet ensemble de logements permettra de créer des percées visuelles et accompagnera de manière forte les travaux de requalification des espaces publics, de façon à élargir la diffusion d'influence urbaine à la ZAC Gare-République.

La ville de Saint-Malo a signé le 29 février 2016 un protocole de préfiguration du futur projet NPNRU qui concernera notamment le secteur Alsace-Poitou. La signature de la convention NPNRU est prévue au premier semestre 2018.

Ce quartier relativement récent comparé aux autres centralités de Saint-Malo souffre encore d'un déficit d'identité alors qu'il possède un véritable potentiel urbain. La ville de Saint-Malo souhaite mettre en œuvre les conditions favorables pour conforter et asseoir la polarité en cours de création autour de la gare en proposant un modèle d'aménagement ambitieux qui pourrait prendre la forme d'une « émergence » dans le paysage et créer ainsi un signal architectural fort.

La ville souhaite un projet, à la fois innovant et original, présentant une architecture novatrice et créant un repère dans le paysage et le fonctionnement urbain et répondant également à une fonction d'articulation urbaine entre le secteur Gare-république et le secteur Alsace-



Poitou en cours de renouvellement urbain.

Par ailleurs, la ville souhaite que l'innovation soit au cœur du projet, de sa conception à sa réalisation, elle souhaite que le projet renforce la dimension contemporaine de ce quartier et des solutions permettant le partage de certains espaces (partage de lieux de vie ou d'espaces pour les habitants, partage d'espaces de travail ...) et soit à même d'attirer des entreprises en cœur de ville. Il s'agit également de renforcer la vocation commerciale du quartier et le rendre encore plus attractif. Ce renforcement souhaité de la mixité fonctionnelle doit être accompagné d'une mixité de types de logements.

En complément des intentions urbanistiques et architecturales, la ville souhaite que ce projet apporte une plus-value en termes de développement durable, d'insertion paysagère et de performance environnementale.

La commune, étant propriétaire de l'ilot 9, a lancé en 2016 un appel à projets auprès des professionnels de la construction. Tous les candidats volontaires ont été amenés à proposer un projet ambitieux de renouvellement urbain, porteur d'image pour le territoire et s'inscrivant dans les orientations du Projet Urbain Stratégique « Saint-Malo 2030 » avec une approche affirmée de développement durable.

A la suite de plusieurs réunions du jury, composé spécifiquement pour cet appel le projet porté par le groupement LAMOTTE-SACIB a été retenu. Nommé le Sémaphore, ce projet reflète les ambitions portées par la ville de Saint-Malo en termes de développement durable, de renforcement de l'économie locale et d'enjeux sociaux et urbanistiques.

2 – Evolution requise du document d'urbanisme pour permettre la réalisation du projet « Le Sémaphore » - contexte réglementaire

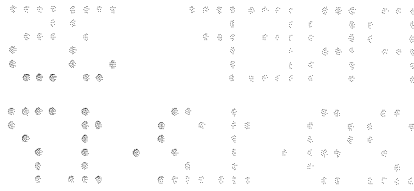
Afin de permettre la réalisation du projet d'aménagement susvisé, la ville de Saint-Malo doit faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par une délibération du 31 mars 2006, notamment le secteur de plan masse UM 12 correspondant au secteur de la Gare.

Selon l'article L.300-6 du code de l'urbanisme :

« (...) les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction ».

En application de ces dispositions, la déclaration de projet permet à la personne publique qui est à l'origine (ou qui est saisie par une personne privée porteuse du projet) d'une action ou d'une opération d'aménagement ou d'un programme de construction de se prononcer sur son caractère d'intérêt général et de faire évoluer le PLU pour permettre la réalisation dudit projet, autrement dit d'assortir la déclaration de projet d'une mise en comptabilité du PLU selon la procédure décrite à l'article L.153-54 du code de l'urbanisme.

Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme font



l'objet d'une évaluation environnementale.

3 – Les enjeux et objectifs poursuivis

Les principaux objectifs poursuivis par l'aménagement de l'îlot 9, sur le secteur de la gare, sont les suivants :

- révéler la dimension centrale et stratégique du quartier de la gare souffrant d'un déficit d'identité, transformer ce quartier d'arrière port en une véritable polarité urbaine désirable ;
- répondre à une fonction d'articulation urbaine entre le secteur Gare-République et le secteur Alsace-Poitou, ainsi qu'un rôle de pivot entre les équipements culturels et les activités commerciales du quartier Gare-République et le pôle intermodal et les fonctions de diversification urbaine qui seront envisagées à moyen terme dans le secteur Alsace-Poitou.
- promouvoir l'innovation architecturale à travers la réalisation d'un bâtiment signal, trait d'union entre les centralités historiques, entre la ville du passé et celle du futur, achevant l'aménagement du quartier de la gare ;
- développer la programmation mixte et innovante du projet retenu qui présente de réelles capacités à renforcer l'attractivité économique du quartier et à générer une animation urbaine au niveau des espaces publics environnants de qualité.

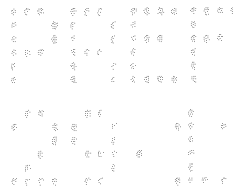
4 – Détail de la procédure de déclaration de projet

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, encadrée par le code de l'urbanisme et par le code de l'environnement, sera composée des étapes suivantes :

- Délibération du conseil municipal initiant la procédure de déclaration de projet ;
- Réalisation d'un rapport sur les incidences environnementales de la mise en compatibilité du PLU ;
- Constitution du dossier d'enquête publique:
 - un sous-dossier consacré à la déclaration de projet,
 - un sous-dossier portant sur la mise en compatibilité du PLU ;
- Transmission du projet aux personnes publiques associées et à l'Autorité environnementale ;
- Examen conjoint du dossier avec les personnes publiques associées mené par le Maire ;
- Enquête publique portant à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU ;
- Délibération du conseil municipal approuvant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour permettre la réalisation du projet visé.

5- Déclaration d'intention

Il est précisé que la présente délibération vaut déclaration d'intention, en application des



dispositions des articles L. 121-18 et R. 121-25 du code de l'environnement.

Conformément aux dispositions de l'article L. 121-18, il est précisé que la mise en compatibilité du PLU de Saint-Malo en vue de la réalisation du projet Le Sémaphore, dont les motivations et raisons d'être ont été rappelées :

- Portera sur le seul territoire de Saint-Malo ;
- Devrait engendrer des incidences potentielles limitées sur l'environnement, compte tenu de l'état actuel du site, qui est un secteur artificialisé constitué de bâti, de surfaces imperméabilisées (stationnements) et qui n'accueille pas de végétation représentant une qualité environnementale particulière. Le rapport sur les incidences environnementales permettra de confirmer ou de nuancer ce constat.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant.

Point examiné en commission n° 3 du 27 novembre 2017

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu le code de l'environnement, notamment les articles L. 123-1 à L. 123-18 et R. 123-1 et suivants ; R. 122-19 ; L. 121-17-1 à L. 121-19 et R. 121-25 à R. 121-27 ;
Vu le code de l'urbanisme, notamment l'article L.300-6, les articles L153-54 à L.153-59 ainsi que les articles R.153-15 et suivants ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 31 décembre 2006 ;
Vu l'avis favorable de la commission n°3 du 27 novembre 2017 ;
Considérant que le projet de délibération engageant la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, préalable au projet d'aménagement de l'ilot 9, tel qu'il est présenté au Conseil Municipal, est prêt à être approuvé.

Après avoir délibéré,

DECIDE

- L'engagement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, préalable au projet d'aménagement de l'ilot 9.

PRECISE

- Que La présente délibération fera l'objet des mesures de publicité suivantes :
 - Affichage en mairie ;
 - Publication au recueil des actes administratifs ;
 - Publication sur le site internet de Saint-Malo ;
 - Publication sur le site internet de la Préfecture d'Ille-et-Vilaine.



Affiché le : 15 décembre 2017
Envoyé en Préfecture le : 15 décembre 2017
Reçu Préfecture le : 15 décembre 2017
Identifiant de télétransmission :
035-213502883-20171214-2859-DE-1-1

AUTORISE

- Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer toutes les pièces nécessaires à la mise en oeuvre de cette procédure.

ADOpte

Par 37 voix POUR

2 voix CONTRE (M. PERRIN - M. BESSEICHE)

3 ABSTENTIONS (Mme LE TALLEC - M. SITE - M. GRANCHER)

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

Pour le Maire et par délégation,
Le Directeur Général des Services
Yves JAVEY