



Mission régionale d'autorité environnementale

Bretagne

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité
environnementale de Bretagne
sur le projet de révision du plan local d'urbanisme
de Saint-Malo (35)**

n° MRAe : 2025-012064

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne s'est réunie le 10 avril 2025 à Rennes. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de Saint-Malo (35).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Françoise Burel, Alain Even, Isabelle Griffe, Jean-Pierre Guellec, Laurence Hubert-Moy, Sylvie Pastol.

En application du règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne adopté le 24 septembre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le dossier.

* *

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bretagne a été saisie par la commune de Saint-Malo pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 9 janvier 2025.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Selon l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, la DREAL de Bretagne, agissant pour le compte de la MRAe, a consulté l'agence régionale de santé (ARS).

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL Bretagne, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan ou document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne publique responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer la conception de celui-ci, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré au dossier soumis à la consultation du public.

Synthèse de l'avis

Saint-Malo est une commune littorale d'Ille-et-Vilaine, d'une superficie de 36,58 km², abritant une population de 47 323 habitants¹. Il s'agit de la deuxième ville d'Ille-et-Vilaine en nombre d'habitants. La commune a pour objectif d'accueillir entre 1 745 et 2 745 habitants supplémentaires à échéance 2034. Le projet de révision du plan local (PLU) ne repose pas sur une hypothèse de croissance démographique mais sur un calcul du « point mort »². La commune estime son besoin à 530 logements par an, soit 5 305 logements entre 2024 et 2034, dont 4 130 logements en renouvellement urbain et 1 175 logements en extension urbaine. La révision du PLU prévoit une consommation des sols de 53,9 ha. Les opérations d'aménagement font l'objet de treize orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles. Une OAP thématique concerne la trame verte et bleue.

Les enjeux environnementaux de la révision du PLU concernent principalement :

- **la préservation des espaces naturels et agricoles** dans le cadre des objectifs de sobriété foncière et de la préservation de la multifonctionnalité des sols ;
- **le développement urbain maîtrisé** pour une politique en faveur de la mixité urbaine, sociale et générationnelle face à l'augmentation du parc de résidences secondaires ;
- **la protection de la trame verte et bleue et de la biodiversité ;**
- **la préservation, voire la restauration de la qualité des eaux (baignades...) et des milieux aquatiques ;**
- **l'adaptation du projet aux capacités du territoire ;**
- **la lutte contre le changement climatique**, à travers notamment la ressource en eau, la mobilité et le risque de submersion marine.

La méthode ainsi que la justification du besoin en logements de la commune se révèlent être complexes et difficilement compréhensibles pour le public. De plus, le dossier demeure peu clair sur le nombre et le type de logements produits au sein des OAP, sur leur densité ainsi que sur le nombre d'habitants attendus et le nombre de résidences secondaires compris dans le besoin en logements. Si la collectivité indique devoir construire des logements en nombre largement supérieur aux besoins correspondant à l'évolution démographique classique, du fait de l'augmentation du nombre de résidences secondaires ou de séjours à courte durée, cette option conduit à une artificialisation significative d'environ 54 ha, qui pourrait être considérablement réduite si des dispositions prescriptives visant à infléchir cette tendance étaient prises. De plus, cette consommation des sols ne permet pas de s'inscrire dans les objectifs fixés au niveau national, ainsi qu'au niveau régional par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Bretagne.

Globalement, la compatibilité du projet avec la disponibilité de la ressource en eau potable et l'atteinte des objectifs de bon état des cours d'eau fixés par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne n'est pas réellement démontrée. Les éléments présentés dans le dossier sur la gestion de l'eau potable et des eaux usées ne permettent pas de vérifier la soutenabilité du projet de révision du PLU au regard des nécessaires préservation et restauration de la qualité des milieux aquatiques.

L'ensemble des observations et recommandations de l'autorité environnementale est présenté dans l'avis détaillé ci-après.

- 1 *Source : Insee 2021. Les données les plus récentes de l'Insee, publiées en décembre 2024, font état d'une population de 47 255 habitants en 2022.*
- 2 *Analyse fondée sur le nombre de logements nécessaires au seul maintien de la population existante en prenant en compte le développement des résidences secondaires et le desserrement des ménages.*

Sommaire

1. Contexte, présentation du territoire, du projet de révision du plan local d'urbanisme de Saint-Malo (35) et des enjeux environnementaux associés.....	5
1.1. Contexte et présentation du territoire.....	5
1.2. Présentation du projet de PLU.....	7
1.3. Enjeux environnementaux associés.....	8
2. Qualité de l'évaluation environnementale.....	8
2.1. Observations générales.....	8
2.2. État initial de l'environnement.....	8
2.3. Justification des choix et solutions de substitution.....	9
2.4. Analyse des incidences et définition des mesures d'évitement, de réduction et de compensation associées.....	10
2.5. Dispositif de suivi.....	10
3. Prise en compte de l'environnement par le projet.....	11
3.1. Consommation des sols et des espaces naturels, agricoles et forestiers.....	11
3.1.1. Maîtriser le développement urbain pour une politique en faveur de la mixité urbaine, sociale et générationnelle face à l'augmentation du parc de résidences secondaires	11
3.1.2. Habitat.....	12
3.1.3. Appréciation de la consommation d'espace des dix dernières années.....	13
3.2. Préservation de la biodiversité et des habitats naturels.....	14
3.2.1. Trame verte.....	14
3.2.2. Trame bleue.....	14
3.2.3. Qualité des sols impactés par les projets en extension urbaine.....	15
3.3. Amélioration de la qualité des milieux aquatiques.....	16
3.4. Prise en compte du changement climatique.....	17
3.4.1. Ressource en eau potable.....	17
3.4.2. Mobilité.....	17
3.4.3. élévation du niveau marin et risque de submersion marine.....	18

Avis détaillé

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un moment où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement. Le rapport de présentation rend compte de cette démarche.

1. Contexte, présentation du territoire, du projet de révision du plan local d'urbanisme de Saint-Malo (35) et des enjeux environnementaux associés

1.1. Contexte et présentation du territoire

Ce paragraphe aborde le contexte territorial tel que l'Ae le perçoit, sans prise en compte du dossier présenté. Sauf mention contraire, les chiffres présentés dans cette partie sont des données Insee 2021.

Saint-Malo est une commune littorale, située au Nord-Est du département d'Ille-et-Vilaine, d'une superficie de 36,58 km², abritant une population de 47 323 habitants (deuxième ville d'Ille-et-Vilaine). Elle s'inscrit dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Malo.

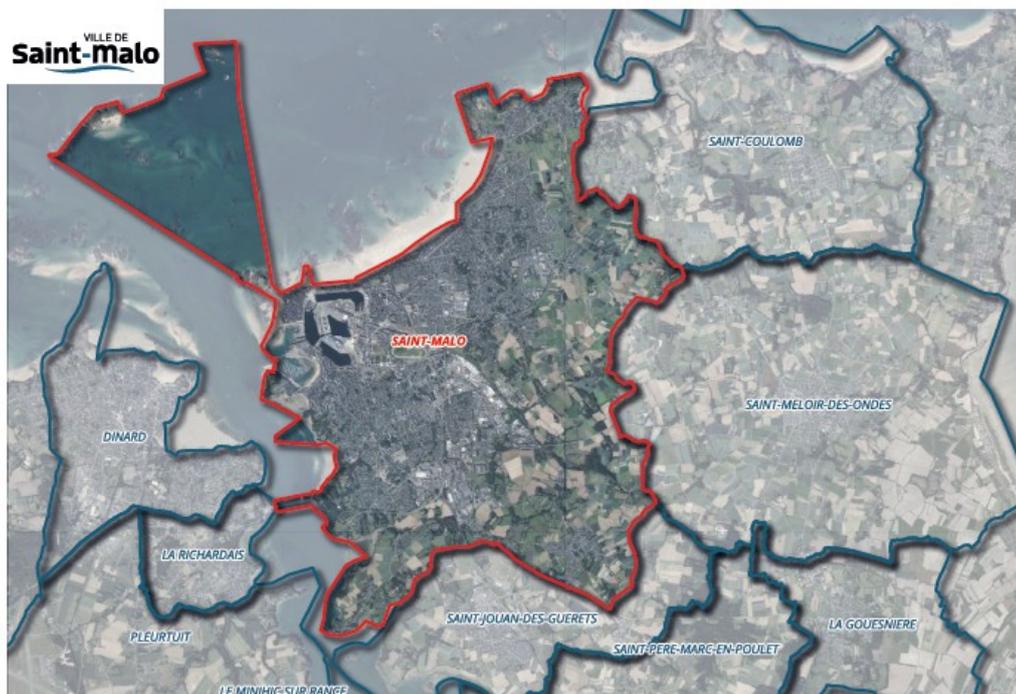


Figure 1 : Localisation de Saint-Malo (source : dossier)

La population communale a augmenté entre 2015 et 2021 avec un taux d'évolution démographique moyen annuel de +0,6 %, en progression par rapport à la période 2010-2015 (-0,3 %). Cet accroissement est principalement dû au solde apparent des entrées sorties (+1,3 %). La part des logements vacants (5 %) est en diminution par rapport à la période précédente (5,8 % en 2015). La part des logements secondaires est importante (26,9 %) et en augmentation par rapport à la période précédente (24,6 % en 2015).

La commune de Saint-Malo est couverte par un plan local d'urbanisme, ayant fait l'objet de plusieurs mises en compatibilité (réalisation d'un projet hôtelier et touristique³, projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) des Fougerais⁴, aménagement du quartier de la gare⁵, projet de déclaration d'utilité publique (DUP) relatif à la ZAC Atalante⁶).

En matière de gestion de l'eau, le territoire est concerné par les dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Loire-Bretagne (SDAGE Loire-Bretagne) et celles du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Rance Frémur Baie de Beausais. La commune dispose d'une station de traitement des eaux usées (STEU) dite « La Grande Rivière », de type « boues activées » et mise en service en 1995, qui présente une capacité théorique de traitement de 122 000 équivalents-habitants (EH). Les eaux épurées sont rejetées dans le Routhouan (cours d'eau se jetant dans l'embouchure de la Rance).

Le Routhouan et la Rance (maritime) constituent les deux principales masses d'eau de surface de la commune. Le territoire comprend trois bassins versants (La Varde, le Routhouan, le Rosais), ayant comme exutoire la Manche ou la Rance.

Le bassin maritime de la Rance était en « état écologique moyen » en 2017. Il lui est attribué un objectif de « bon potentiel » en 2027. La masse d'eau littorale (au sud du barrage de la Rance) était classée en « état écologique médiocre » en 2017 ; un objectif « d'état moyen » en 2027 est fixé. La commune de Saint-Malo est située sur une zone très sensible aux nitrates⁷, la pollution engendrée se traduisant par la prolifération d'algues vertes. Plusieurs secteurs d'échouage d'algues vertes ont ainsi été identifiés dans l'estuaire de la Rance, et notamment au Troctin et à Quelmer.

En 2023, cinq plages de Saint-Malo présentaient une qualité des eaux de baignade considérée comme « excellente » (Les Corbières, le Minihic, Le Pont, La Varde et Le Val). Six plages sont classées en « bonne » qualité (Les Bas Sablons, Le Môle, L'Eventail, Le Sillon, La Hoguette et Rothéneuf). Enfin, deux plages présentaient une qualité des eaux de baignade jugée « suffisante » (Bon secours et Rochebonne).

La commune de Saint-Malo est concernée par le risque de submersion marine. Elle est couverte par un plan de prévention des risques de submersion marine (PPRSM).

Au plan de la biodiversité remarquable, le territoire compte trois sites Natura 2000 : ZSC⁸ « Estuaire de la Rance », ZSC « Côte de Cancale à Paramé », ZSC « Baie de Lancieux, Baie de l'Arguenon, Archipel de Saint-Malo et Dinard ». Des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 : « Havre de Rothéneuf », « Ile de Cézembre » et de type 2 : « Estuaire de la Rance » et « Baie de Saint-Malo Dinard » sont également définies⁹.

Enfin, concernant les mobilités, selon l'Insee (2021) 80,4 % des ménages malouins disposent d'au moins un véhicule. Les déplacements domicile-travail se font majoritairement en véhicules motorisés individuels (71,5 %). 15 % des actifs utilisent un mode de mobilité actif¹⁰ et 8,6 % les transports en commun. Le taux de cyclabilité¹¹ de la voirie communale est de 27,1 % (linéaire cyclable : 4,33 m/habitants)¹².

3 [Avis tacite de la MRAe n°2019-007072 du 15 juillet 2019](#)

4 [Avis de la MRAe n°2018-006620 du 21 février 2019](#)

5 [Avis tacite de la MRAe n°2018-006076 du 20 août 2018](#)

6 [Avis de la MRAe n°2017-005399 du 28 novembre 2017](#)

7 *La pollution aux nitrates en Bretagne est principalement due à l'usage d'engrais agricoles se retrouvant dans les cours d'eau.*

8 *ZSC : zone spéciale de conservation - site où sont appliquées les mesures de conservation nécessaires au maintien ou rétablissement, dans un état de conservation favorable, des habitats naturels et/ou des populations des espèces pour lesquels le site est désigné.*

9 *ZNIEFF : Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique. Lancé en 1982 à l'initiative du ministère chargé de l'environnement, l'inventaire des ZNIEFF a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. ZNIEFF de type I : espace homogène d'un point de vue écologique, qui abrite au moins une espèce et/ou un habitat rare ou menacé, d'intérêt local, régional, national ou communautaire. ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches, ou peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes. Elles possèdent un rôle fonctionnel ainsi qu'une cohérence écologique et paysagère.*

10 *Modes de déplacement faisant appel à l'énergie musculaire, tels que la marche et le vélo, ainsi que la trottinette, les rollers, etc.*

11 *Le taux de cyclabilité de la voirie est le rapport du linéaire de voirie cyclable au linéaire de voirie potentiellement cyclable.*

12 *Source : Taux de cyclabilité de la voirie des communes en juin 2024, Vélo et Territoires. [Vélo et Territoires - Observatoires](#)*

1.2. Présentation du projet de PLU

Ce paragraphe aborde le projet de la collectivité tel qu'il est présenté dans le dossier.

La commune de Saint-Malo a pour perspective d'accueillir entre 1 677 et 2 677 habitants supplémentaires à échéance 2034, sur la base d'une projection de la population existante de 47 323 habitants en 2021 (Insee). La révision du PLU vise la production de 5 305 logements, soit environ 530 logements par an. 4 130 nouveaux logements (80%) sont prévus en renouvellement urbain. 1 175 logements (20%) seront construits en extension urbaine. La révision du PLU prévoit, pour la période 2021-2031, une consommation des sols de 53,9 ha, dont 38,6 ha pour l'habitat, 4,6 ha pour l'équipement, 5,7 ha pour le secteur économique et 5 ha pour l'OAP¹³ Campus II.

Ces opérations d'aménagement se traduisent par la définition de treize OAP sectorielles : La Balue, Aristide Briand, Marville, Triquerville Antilles, Gambetta, Général de Gaulle, Eco quartier Lorette, Rothéneuf, La Houssaye, Montagne Saint-Joseph, Campus II, Château Malo et Le Port. De plus, une OAP thématique concerne la trame verte et bleue (TVB)¹⁴.

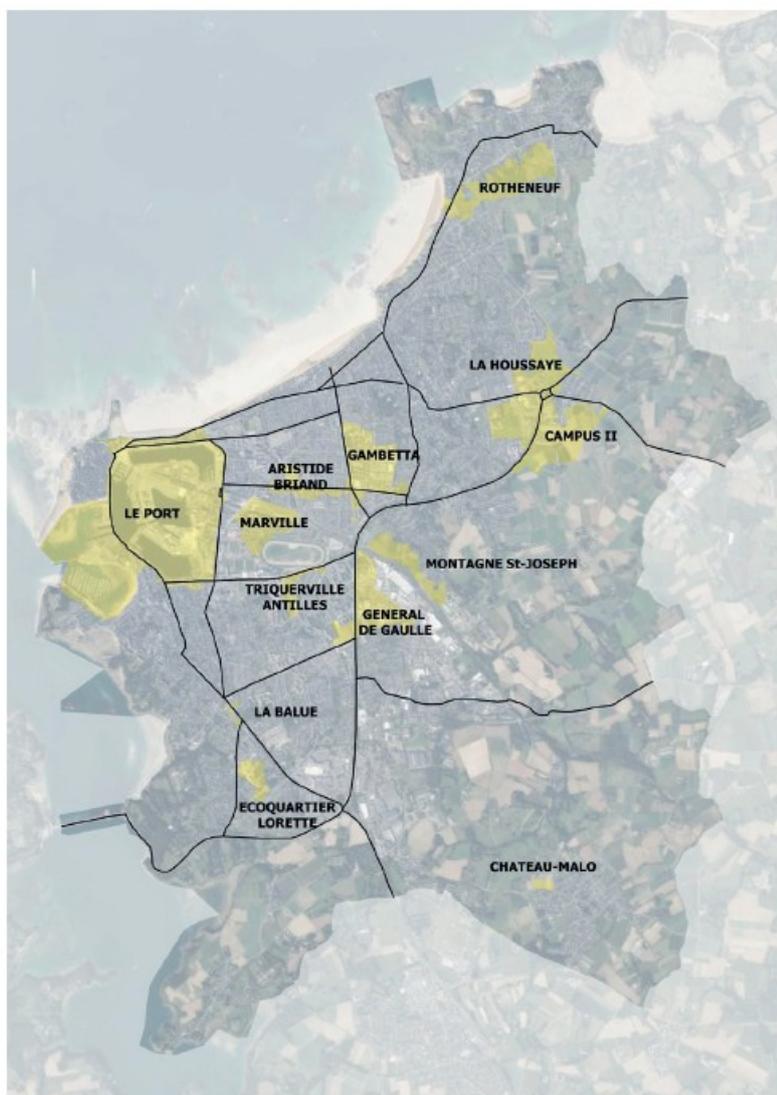


Figure n°2 : Localisation des OAP sectorielles (source : dossier).

- 13 Orientations d'aménagement et de programmation : ensemble de dispositions réglementaires qui définissent les grands principes d'aménagement soit sur des secteurs spécifiques (OAP sectorielles), soit sur des domaines variés tel que l'habitat, les mobilités, la biodiversité... (OAP thématiques). Elles définissent des actions nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, favoriser la mixité des fonctions et les modes de déplacements sécurisés, etc.
- 14 Réseau formé de continuités écologiques terrestres (trame verte, notamment constituée des boisements et du bocage) et aquatiques (trame bleue, notamment constituée des cours d'eau et zones humides).

1.3. Enjeux environnementaux associés

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du projet de révision du PLU de Saint-Malo d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les enjeux environnementaux identifiés comme prioritaires par l'autorité environnementale sont :

- **la préservation des espaces naturels et agricoles** dans le cadre des objectifs de sobriété foncière et de la préservation de la multifonctionnalité des sols, fixés par la loi « climat et résilience »¹⁵ et par le SRADDET¹⁶ de Bretagne ;
- **le développement urbain maîtrisé** pour une politique en faveur de la mixité urbaine, sociale et générationnelle, face à l'augmentation du parc de résidences secondaires représentant le tiers du parc total de logements et des logements de courte durée ;
- **la protection de la trame verte et bleue et de la biodiversité ;**
- **la préservation, voire la restauration de la qualité des eaux (baignade...) et des milieux aquatiques ;**
- **l'adaptation du projet aux capacités du territoire**, en termes de ressources disponibles et d'objectifs portés par le territoire ;
- **la lutte contre le changement climatique**, à travers notamment la ressource en eau, la mobilité et le risque de submersion marine.

2. Qualité de l'évaluation environnementale

2.1. Observations générales

Le résumé non technique ainsi que les différents tomes de présentation du projet n'exposent pas de manière claire l'hypothèse de croissance démographique et n'explicitent pas le besoin en logements, notamment en résidences principales. L'état initial est clair et exhaustif concernant les particularités de la commune quant à l'offre en logements, toutefois la méthode et les hypothèses d'évaluation des besoins en logements demeurent peu détaillées.

In fine, des incertitudes demeurent sur le volume réel de logements à réaliser sur la période du PLU, sur les logements prévus dans les OAP¹⁷, ainsi que sur les logements prévus en résidence principale ou secondaire.

Pour une bonne appropriation du projet par le public, **le dossier devra présenter des informations précises et claires, de façon synthétique, permettant de comprendre les orientations en matière de production de logements (en nombre, en type et en densité).**

2.2. État initial de l'environnement

Le dossier mentionne la réalisation d'inventaires des zones humides, notamment sur les zones d'extension urbaine (à vocation d'habitat, économique...) mais la MRAe note l'absence de ces éléments au dossier. Cette lacune ne permet pas de savoir ce qui a été objectivement protégé dans le PLU, notamment dans les OAP.

De plus, si un diagnostic écologique a bien été réalisé sur le secteur de Rothéneuf, l'état initial présenté pour les secteurs ouverts à l'urbanisation reste succinct, en se contentant d'un descriptif de chaque site, sans plus d'investigation, que ce soit sur la biodiversité, la qualité des sols et leur potentiel agricole. Ainsi le dossier devrait être complété par une analyse plus qualitative de certains milieux naturels notamment pour les secteurs prévus en extension (haies, boisements, zones humides), permettant de dégager les fonctionnalités de chacun.

15 [Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets](#)

16 *Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.*

17 *La plupart des OAP sectorielles ne contiennent qu'un nombre approximatif de logements à produire, de type « environ x logements », sans mentionner de nombre obligatoire minimum de logements à produire.*

L'Ae recommande :

- d'intégrer au dossier l'ensemble des inventaires zones humides ayant été réalisés afin de justifier la délimitation des zones humides représentées au règlement graphique ;
- de réaliser une analyse qualitative des milieux naturels (haies, boisements...) qui pourront être impactés par les projets d'artificialisation afin de dégager les fonctionnalités de chacun.

2.3. Justification des choix et solutions de substitution

Le besoin en logements de la commune de Saint-Malo ne repose pas sur un taux de croissance démographique mais sur le calcul du « point mort ». Cette analyse est fondée sur le nombre de logements nécessaires au seul maintien de la population existante en intégrant des problématiques propres au territoire telles que le développement des résidences secondaires ainsi que le desserrement¹⁸ des ménages (en partie imputable au vieillissement de la population malouine).

Le « point mort » est calculé selon trois scénarios :

Composante annuelle moyenne du point mort envisagée sur la période 2024-2034 (observation INSEE 2021-2031)	Flux stables et identiques à 2014-2020	Poursuite de la modération du rythme de desserrement des ménages et de l'accentuation du développement des résidences secondaires	Hypothèse intermédiaire
Desserrement des ménages	-0,010	-0,005	-0,0075
Traduction nombre de logements	165	83	124
Développement des résidences secondaires	286	315	301

En vert : les hypothèses de prolongation des tendances les plus favorables, en rouge : les hypothèses de prolongation des tendances les plus défavorables, en jaune : une hypothèse intermédiaire

Figure n°3 : Hypothèses du « point mort » (source dossier)

La commune a fait le choix du scénario « défavorable » (en rouge) tant au niveau du desserrement des ménages que du développement des résidences secondaires, soit un besoin de 480 logements par an. Ce besoin en logements est ensuite augmenté, sans réelle justification ni démonstration, pour atteindre un chiffre avoisinant les 530 logements/an. La MRAe relève que ce choix de scénario ne s'inscrit pas dans les objectifs du programme local de l'habitat (PLH)¹⁹ qui visent à réduire d'un facteur 2 le rythme de progression des résidences secondaires ni dans ceux du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)²⁰ qui vise à renforcer l'attractivité pour les familles.

Si le diagnostic présente bien la problématique des résidences de courte durée ainsi que les difficultés des employés et des saisonniers à trouver un logement à un prix adapté, au plus près de leur lieu de travail, le dossier ne justifie en rien le chiffre important de production de près de 3 150 résidences secondaires.

À travers cette démarche, la commune souhaite construire un volume de logements supérieur à ses besoins en résidences principales pour permettre le maintien et le développement de sa population résidente à l'année, alors même qu'elle constate déjà un transfert élevé de résidences principales vers les résidences secondaires au sein du parc existant. Bien qu'ayant mis en place plusieurs dispositifs pour en limiter la croissance, la commune ne met pas à profit son projet de PLU pour encore mieux maîtriser le développement d'un parc de résidences secondaires déjà conséquent. **La MRAe souligne que ce choix contribue très fortement à accroître la consommation foncière et devrait être justifié au regard des options alternatives envisageables et des incidences sur l'environnement, parmi lesquelles l'artificialisation des sols.**

18 Baisse du nombre moyen de personnes par ménage. Les causes peuvent être multiples : vieillissement de la population, multiplication de familles monoparentales ou encore décohabitation plus précoce des jeunes adultes.

19 Document stratégique qui définit les objectifs de logement et d'hébergement sur un territoire, favorisant la mixité sociale et le renouvellement urbain, tout en incluant un diagnostic de la situation existante et un programme d'actions pour améliorer le parc immobilier.

20 Document qui fixe les orientations générales d'aménagement d'un territoire sur 10 à 20 ans, intégrant des objectifs en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et de protection de l'environnement, et s'inscrit dans le cadre du plan local d'urbanisme (PLU).

Par ailleurs, les zones d'extension à vocation d'habitat et économique ne présentent pas de scénarios alternatifs quant à la localisation des futures zones à urbaniser. En effet, l'évaluation environnementale n'explique aucunement la démarche menée afin de choisir les secteurs d'extension ainsi que les différents scénarios écartés. Par conséquent, le dossier ne justifie pas en quoi les choix effectués prennent effectivement en compte les objectifs de protection de l'environnement. **L'autorité environnementale rappelle que l'étude des solutions de substitution raisonnables possibles est un élément attendu de l'évaluation environnementale et que cette démarche doit être expliquée et rendue lisible pour le public.**

L'Ae recommande :

- **de réinterroger le projet de développement communal, d'une part en contingentant le développement des résidences secondaires au moyen des outils adaptés et, d'autre part, en se basant sur une hypothèse de croissance démographique réaliste pour déterminer le besoin de construction de résidences principales ;**
- **de présenter différents scénarios de localisation des futures zones à urbaniser afin de justifier le choix du projet retenu, notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement.**

2.4. Analyse des incidences et définition des mesures d'évitement, de réduction et de compensation associées

Sur la forme, la présentation thématique des incidences et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) par OAP est claire et bien structurée. En ce qui concerne la biodiversité, il est essentiel de vérifier l'ensemble des sensibilités environnementales et de prendre en compte la fonctionnalité des milieux naturels (corridors écologiques...) afin d'appliquer correctement la séquence ERC²¹. En outre, le projet de PLU devrait renforcer son analyse sur les impacts et les mesures de compensation liés aux extensions de l'urbanisation sur les terres agricoles.

2.5. Dispositif de suivi

Les indicateurs de suivi qui sont proposés sont plutôt de nature réglementaire. Ils concernent notamment les données socio-démographiques, les milieux naturels (haies, zones humides, boisements...), la ressource en eau (assainissement, eau potable), l'agriculture, les ressources énergétiques, les déplacements et les risques. Ces indicateurs restent cependant incomplets, ne permettant pas un suivi réel des effets du PLU. Ainsi, un volet santé humaine doit être intégré (indicateurs relatifs au bruit, aux nuisances sonores, à la pollution atmosphérique). Le volet mobilité/stationnement doit quant à lui être par exemple complété avec des données sur les aires de covoiturage, sur le nombre de vélos à assistance électrique mis à disposition par la collectivité et de bornes de rechargement des vélos et véhicules électriques (volonté de la commune de développer cette offre de transports). Par ailleurs, la commune doit aussi intégrer des indicateurs relatifs aux thématiques plus transversales, en lien avec la transition écologique (maîtrise énergétique, bilan carbone, etc.).

Par ailleurs, principalement quantitatifs (linéaire de haies, zones humides et boisements protégés), ces indicateurs ne permettent pas de mesurer qualitativement l'état environnemental de la commune. L'ajout d'indicateurs qualitatifs serait utile pour certaines thématiques, comme la reconquête des milieux par certaines espèces (faune et flore de cours d'eau par exemple) ou la qualité des haies bocagères (étagements...) dans le cadre de la protection et du renforcement des continuités écologiques (ou « trame verte et bleue »).

Enfin, les indicateurs de suivi ne sont pas opérationnels, car ils ne sont reliés ni à des objectifs ni à des valeurs seuils : ils ne sont donc pas à même de déclencher une alerte permettant la prise de mesures correctrices en cas de constat d'incidences négatives pendant la mise en œuvre du PLU.

21 La « séquence » éviter-réduire-compenser (ERC) est introduite dans les principes généraux du droit de l'environnement. Elle vise une absence d'incidences environnementales négatives, en particulier en matière de biodiversité, dans la conception puis la réalisation de plans, programmes ou de projets d'aménagement du territoire. Elle repose sur trois étapes consécutives, par ordre de priorité : éviter les atteintes à l'environnement, réduire celles qui n'ont pas pu être suffisamment évitées et, si possible, compenser les effets négatifs résiduels.

L'Ae recommande de :

- compléter le dispositif de suivi en y intégrant un volet « santé humaine », des indicateurs en lien avec la transition écologique (et notamment les déplacements décarbonés) et avec la qualité des milieux porteurs d'enjeux ;
- renforcer son efficacité par l'ajout d'objectifs permettant la définition de mesures correctrices et par la définition des modalités d'utilisation et de publication des résultats de ce suivi.

3. Prise en compte de l'environnement par le projet

3.1. Consommation des sols et des espaces naturels, agricoles et forestiers

3.1.1. Maîtriser le développement urbain pour une politique en faveur de la mixité urbaine, sociale et générationnelle face à l'augmentation du parc de résidences secondaires

La commune de Saint-Malo prévoit d'accueillir entre 1 745 et 2 745 habitants supplémentaires dans les dix années à venir²² et estime son besoin à 5 305 logements entre 2024 et 2034. Ainsi, la production de logements se révèle être en décalage avec la démographie et va générer la production de résidences secondaires, qu'on peut estimer à environ 3 000²³ logements dans les dix prochaines années. L'artificialisation et la consommation de sols et terres agricoles induites pour accueillir de futurs habitants pourraient être limitées en recourant plus massivement au renouvellement urbain et à la densification urbaine (4 130 logements prévus). **Pour la bonne information du public, la MRAe recommande de justifier par une analyse rigoureuse, en explicitant la méthode employée, le besoin élevé en résidences secondaires.**

Plusieurs dispositifs ont été mis en place par la commune de Saint-Malo afin de limiter l'augmentation des résidences secondaires et logements de courte durée²⁴. De plus, un nouvel article L. 151-14-1 du code de l'urbanisme²⁵ dispose que le règlement du plan local d'urbanisme peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont exclusivement à usage de résidence principale²⁶. Ces nouveaux logements ne pourront pas faire l'objet d'une location en tant que meublés de tourisme. Ainsi, si la commune de Saint-Malo souhaite s'assurer de la construction de logements pour ces habitants permanents, elle peut prévoir dans le PLU la mise en place de cette servitude dans certaines zones urbaines ou à urbaniser²⁷.

Alors qu'il s'agit d'un enjeu fort pour le territoire, le PADD n'exprime cependant pas d'objectif clair concernant la maîtrise du développement des résidences secondaires. Le rapport de présentation n'analyse pas non plus les transformations de résidences principales en résidences secondaires (et vice versa), qui peuvent être à l'origine d'une variation sensible de la population permanente. **Le dossier devra être complété sur ce point.**

Par ailleurs, cette production de 3 000 logements ne s'inscrit pas significativement dans l'objectif de diminuer la part des résidences secondaires afin de répondre à la demande de logements des habitants de

22 En calculant sur la base de la population Insee 2022 de 47 255 habitants, la commune prévoyant d'atteindre une population entre 49 000 et 50 000 habitants en 2034.

23 Calcul fait sur la base du tableau au 2.3 de cet avis. Soit : 315 (hypothèse forte du développement des résidences secondaires retenue par le projet du PLU) x 10 ans (durée du PLU).

24 Instauration en 2020 d'une procédure d'autorisation préalable du changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques de courte durée. En 2021, la commune fixe un pourcentage de logements autorisés à la location meublée touristique de courte durée dans 4 secteurs : Intra-Muros (12,5%), secteur littoral (porté à 7,50 % en février 2022), secteur rétro littoral (3%), autres secteurs urbains et ruraux (1%) + dispositif « Territoire engagé pour le logement ».

25 Loi le Meur – Loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024.

26 Cette délimitation ne sera possible que dans les zones où la taxe sur les logements vacants est applicable ou lorsque les résidences secondaires représentent plus de 20 % du nombre total d'immeubles à usage d'habitation.

27 Cette servitude s'applique uniquement aux constructions neuves et ne concerne pas le parc existant.

Saint-Malo, notamment en locatif (social ou intermédiaire) et en accession sociale à la propriété²⁸. En effet, sur les 3 795²⁹ logements prévus en construction au sein des OAP tant en intensification qu'en extension, 19 % seront des logements locatifs sociaux et 28 % seront des logements en accession à prix maîtrisé.

Néanmoins, ces pourcentages ne prennent pas en compte les 1 510 logements (voir figure 4 ci-après) qui seront produits en densification, par changement d'usage ou par des projets privés, hors maîtrise de la collectivité... et qui ne font pas l'objet d'OAP. À cet égard, il est peu probable que ces opérations d'aménagement produisent un grand nombre de logements sociaux et de logements en accession à prix maîtrisé. Ainsi, en prenant en compte la totalité des logements à produire en 2034, soit 5 305 logements, le pourcentage réel des logements sociaux et à accession aidée sera très probablement en deçà des chiffres annoncés, ne permettant pas d'atteindre les objectifs de mixité du PLH³⁰. En conclusion, **les OAP dédiées à l'habitat doivent prescrire un habitat en cohérence avec la réalité des besoins identifiés par la commune.**

L'Ae recommande de :

- **préciser les dispositions retenues pour rééquilibrer le ratio résidences principales/résidences secondaires et s'assurer que les nouvelles habitations ne viendront pas renforcer le déséquilibre ;**
- **mettre en place une servitude dans certaines zones urbaines ou à urbaniser visant à la construction de logements exclusivement réservés à l'usage de résidence principale.**

3.1.2. Habitat

La MRAe note que la commune prévoit la production de 80 % des logements en renouvellement urbain/densification et 20 % en extension urbaine, permettant ainsi d'éviter et de réduire les impacts sur l'environnement. Toutefois ces chiffres sont à relativiser. En effet, la MRAe relève l'absence de nombre minimal de logements et de densité minimale au sein des OAP dédiées à l'habitat. De plus, les échéanciers devraient être précisés par des chiffres et des dates³¹.

Il est notamment primordial que la densité minimale soit affichée dans l'ensemble des OAP et plus particulièrement dans les secteurs prévus en extension tels que Belle-Fontaine, Grande-Rivière (OAP Montagne Saint-Joseph), la Houssaye, Rothéneuf et Campus II où la densité se révèle être plus faible que dans les secteurs en renouvellement urbain. De plus, la MRAe observe certaines différences entre le nombre de logements inscrits dans chaque OAP et ce qui figure dans le tableau récapitulatif des logements à réaliser sur la durée du PLU (p. 55 du rapport Tome 3). À titre d'exemple, les secteurs en « intensification » tels que l'OAP Général de Gaulle et l'OAP Gambetta indiquent respectivement une différence de 350 logements et 430 logements (et les OAP Aristide Briand et Triquerville/Antilles une différence de 50 logements chacun). **Ainsi, c'est près de 900 logements supplémentaires qui pourraient être produits au sein des OAP en renouvellement urbain. Cette différence de chiffres conforte l'idée que l'ensemble des besoins en logements pourrait être produit en renouvellement et en densification.**

28 Le tome 1 du rapport de présentation indique qu'entre 2017 et 2022, environ 38 % des acquisitions réalisées dans le parc existant de la commune de Saint-Malo l'ont été pour un usage en résidence secondaire. De plus, sur la période 2017-2022, 11 % des logements neufs ont été créés pour de la résidence secondaire.

29 2 660 logements en densification + 1 135 logements en extension, voir tableau p. 55 du tome 3 – Justification des choix retenus.

30 20 % de logements locatifs sociaux et 24,4 % d'accession aidée dans la production totale de logements (résidences principales et résidences secondaires).

31 L'échéancier des zones à urbaniser des OAP sectorielles manquent de précision puisque seule la mention « court, moyen et long terme » est inscrite. En outre, la majorité des OAP sectorielles à vocation d'habitat est destinée à l'être à court terme.

	Secteurs	Nombre de logements sur 10 ans	
Secteurs en renouvellement urbain	Aristide Briand	600	1460
	Marville	400	
	Triquerville	300	
	La Balue	160	
	De Gaulle	750	1 370
	Gambetta-ZI Nord	450	
	Serres de Lorette	70	
	Etrier - Vélodrome	100	1000
	Densification douce en secteurs pavillonnaires	200	
	Densification intermédiaire à forte	800	300
Changement d'usages	300		
			4130
Secteurs en extension urbaine	Rotheneuf	180	1135
	La Houssaye	340	
	Montagne Saint-Joseph	55	
	Château-Malo	90	
	Campus 2	470	40
	Projets individuels menés par des particuliers	40	
	Projets autorisés		
			1175
TOTAL sur 10 ans			5305

Figure n°4 : Tableau récapitulatif des projections pour le logement sur la période des 10 années à venir (source dossier)

Enfin, la quasi-totalité des futures zones ouvertes à l'urbanisation est prévue en 1AU. Les outils de programmation foncière, tels que les secteurs 2AU³² doivent être mis en œuvre afin de maîtriser le développement urbain et de privilégier le renouvellement et la densification. La commune pourra ainsi différer l'ouverture à l'urbanisation de tout ou partie des zones qu'elle prévoit d'urbaniser, et conditionner leur ouverture à un taux minimal de création de logements en densification ainsi qu'à une capacité suffisante d'assainissement des eaux usées comme évoqué dans la suite de l'avis.

L'Ae recommande :

- **d'augmenter le taux de logements locatifs sociaux et de logements en accession abordable par exemple en bail réel solidaire (BRS), notamment dans les secteurs en extension urbaine afin de limiter l'augmentation du parc de résidences secondaires ;**
- **de préciser au sein de chaque OAP sectorielle : la densité de logements minimum à respecter, le nombre de logements minimum à produire ainsi qu'un échéancier daté et chiffré ;**
- **de conditionner l'ouverture des zones en extension d'urbanisation (classement en zone 2AU) à la satisfaction préalable d'objectifs de construction de logements en densification ou en renouvellement urbain et de capacité suffisante de l'assainissement des eaux usées.**

3.1.3. Appréciation de la consommation d'espace des dix dernières années

L'analyse réalisée dans le rapport de présentation de la révision du PLU fait apparaître une consommation totale d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur l'ensemble du territoire communal, à l'intérieur et à l'extérieur de l'enveloppe urbaine, estimée à :

- 68 ha pour la période 2014-2024 de dix ans précédant la date d'arrêt du PLU au titre de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme (dont 45 ha pour de l'habitat) ;
- 77,06 ha³³ pour la période 2011-2021, au titre de l'article 194-IV-10° de la loi « Climat et résilience » du 21 août 2021 (dont 52,6 ha pour de l'habitat).

32 Les zones 2AU sont des secteurs dits « à urbaniser » à plus ou moins long terme, souvent en extension des secteurs urbanisés.

33 Basée sur les données du MOS après rectification par la commune, voir Tome 2 consommation des sols.

La révision du PLU prévoit une consommation d'ENAF de 53,9 ha sur la période 2021-2031, dont 38,6 ha pour de l'habitat, 4,6 ha pour de l'équipement, 5,7 ha pour de l'économique et 5 ha pour l'OAP Campus 2.

L'Ae constate que, d'une part, cette consommation des sols ne comprend que la période 2021-2031. Et, d'autre part, la commune s'inscrit dans une trajectoire de réduction de l'artificialisation de seulement 30 % à 40 %, qui n'atteint donc pas le seuil de 50 % attendu aux niveaux régional et national en 2030 et encore moins celui de 75 % fixé à l'horizon 2035 au niveau régional par le SRADDET de Bretagne. Malgré l'effort de la commune dont le projet est majoritairement axé sur la densification et le renouvellement urbain, la consommation des sols reste trop importante.

3.2. Préservation de la biodiversité et des habitats naturels

3.2.1. Trame verte

Le dossier indique qu'un inventaire du maillage bocager a été réalisé à Saint-Malo conformément aux méthodes préconisées par Breizh Bocage. Environ 46 km de haies bocagères ont été recensés sur le territoire communal. Au total, près de 85 km de haies et alignements d'arbres seront protégés au sein du PLU révisé (contre 27 km dans le PLU approuvé en 2006). De plus, 134 ha d'espaces boisés classés (EBC) et 207 arbres isolés seront protégés. 95 ha d'espaces verts et 74 ha de parcs et jardins d'ornement privés ont été identifiés comme devant être protégés.

Par ailleurs, afin de préserver certains espaces naturels sensibles se trouvant sur la commune, le projet de PLU les a identifiés comme des réservoirs de biodiversité principaux et les a classés en secteur Nlt³⁴. D'autres secteurs situés au sein des ZNIEFF de la commune font l'objet d'un zonage NIm³⁵. Certains emplacements réservés identifiés au PLU le sont pour des jardins familiaux, la création de parc ainsi que pour des réserves naturelles au sud de Rothéneuf.

Le règlement écrit prévoit une compensation de 100 % en cas d'abattage de haies et alignements d'arbres classés. Toutefois, les mesures de compensation ne prennent pas en compte les fonctionnalités des haies. Des niveaux de compensation doivent être proposés en fonction soit des enjeux identifiés pour les éléments paysagers classés, soit de la fonctionnalité des milieux.

L'Ae recommande de prévoir au sein du PLU des niveaux de compensation selon les fonctionnalités des milieux et/ou en fonction de la valeur paysagère associée à ces milieux.

3.2.2. Trame bleue

27 km de cours d'eau seront protégés et 80 ha de zones humides ont été identifiés comme à protéger. En l'absence d'inventaire des zones humides joint au dossier, la MRAe souligne que ces milieux ont, a priori, fait l'objet d'un travail d'évitement dans l'ensemble des OAP sectorielles. Toutefois certaines OAP, comme le secteur de Rothéneuf (concerné par une surface importante de zones humides), devraient faire l'objet d'une analyse précise sur l'absence d'impact concernant l'alimentation et les fonctionnalités des zones humides présentes sur le secteur et la mise en place d'un suivi dédié.

Enfin, la fiche de l'OAP thématique TVB se présente comme particulièrement riche, mentionnant un grand nombre de préconisations pertinentes. De plus, le document évoque la trame brune (celle des sols), la trame noire (concept visant à protéger la faune nocturne) et la trame blanche (qui prend en compte l'effet des nuisances sonores sur les espèces sauvages). Si la cartographie de synthèse de la trame verte et bleue à Saint-Malo évoque un projet de ceinture verte, le dossier n'explique aucunement ce projet. Ainsi, les éléments présents au dossier ne permettent pas de comprendre si cette ceinture verte concernera essentiellement un projet de plusieurs kilomètres de voies vertes ou/et un projet plus ambitieux de préservation et de restauration de certains éléments de la trame verte.

34 Secteur destiné à la protection des sites remarquables du littoral.

35 Secteur destiné à la protection des sites remarquables maritimes.

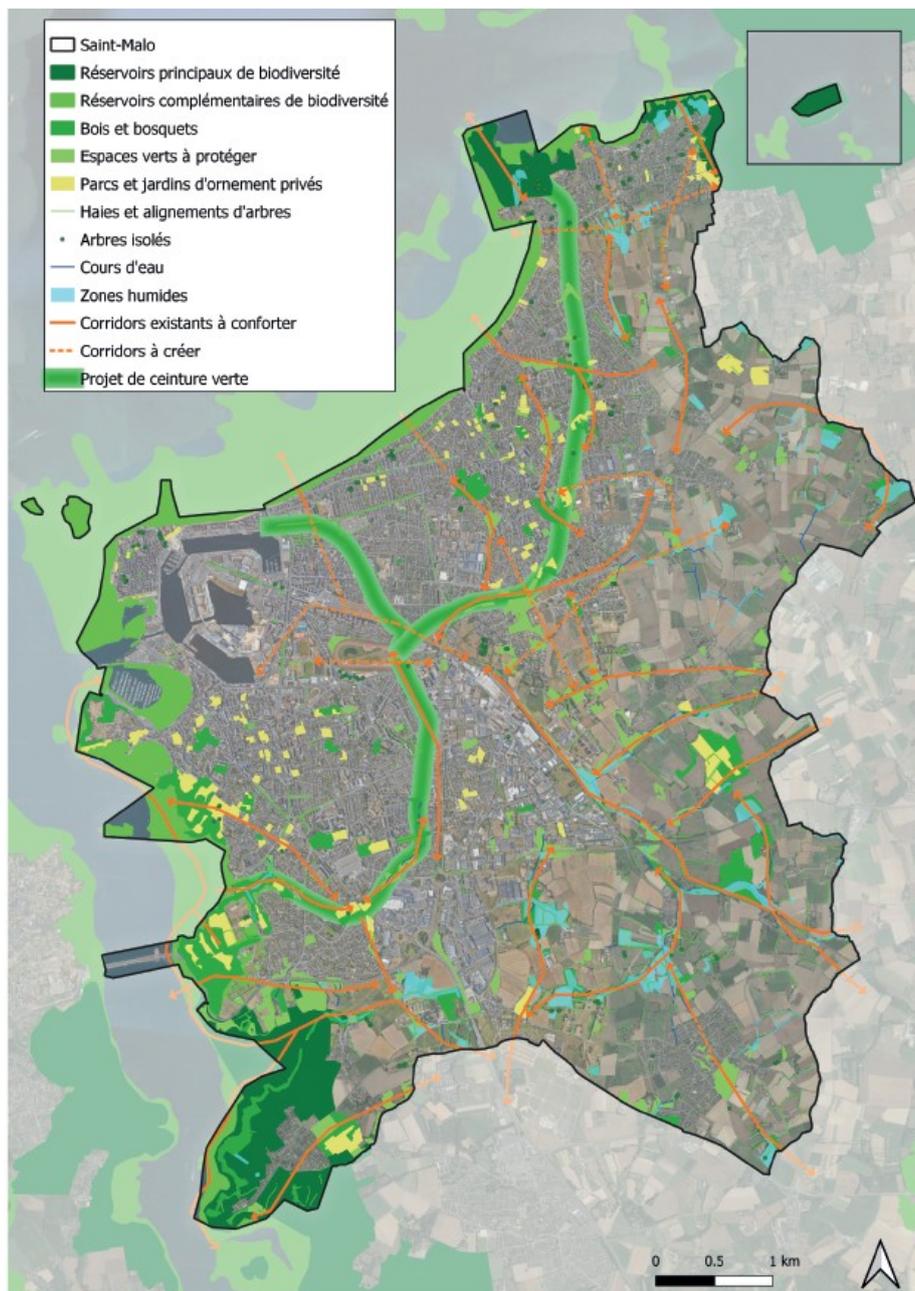


Figure n°5 : Cartographie de synthèse de la trame verte et bleue à Saint-Malo (source dossier).

Plus globalement, les orientations manquent de structuration³⁶, prennent la forme de recommandations et ne sont pas suffisamment relayées par les règlements graphique et écrit, au regard de la faible naturalité du territoire et de ses ambitions d'artificialisation nouvelle.

3.2.3. Qualité des sols impactés par les projets en extension urbaine

En 2020, Saint-Malo comptait 17 exploitants agricoles et une surface agricole utile (SAU) de 895 ha³⁷. Le PLU prévoit un zonage spécifique pour garantir à long terme le maintien des terres agricoles : la zone agricole protégée (ZAP). Sur les 1 140 ha classés en zone agricole, 345 sont classés en secteur Ap³⁸. Toutefois, le dossier ne précise pas sur quelle base ce classement a été effectué et la qualité des sols concernés par ce classement.

36 Ainsi, les suggestions relatives à la trame brune sont pertinentes mais sans que la logique de la recherche d'une continuité des sols soit affichée comme un axe directeur de l'aménagement concerné.

37 D'après les derniers recensements AGRESTE.

38 Secteur correspondant à une zone agricole faisant l'objet d'une protection renforcée.

Par ailleurs, la quasi-totalité des secteurs prévus en extension va consommer des parcelles agricoles (Rothéneuf, La Houssaye (partie Est), Montagne Saint-Joseph, Campus II, Château-Malo ; Grande rivière : OAP Montagne). Si l'état initial présente une carte de la localisation des principaux types de cultures³⁹, le dossier reste peu explicite tant sur le critère quantitatif que qualitatif de la consommation des espaces agricoles par le PLU. Certaines extensions d'urbanisation sont, *a priori*, envisagées sur des terres favorables aux cultures légumières.

Toutefois, le dossier n'analyse pas le potentiel agricole et naturel des secteurs impactés sur environ 50 ha et ne prévoit pas de compensation spécifique alors même que, comme évoqué auparavant, la consommation d'ENAF n'est pas suffisamment justifiée.

L'Ae recommande :

- **de justifier la consommation d'espaces agricoles et naturels en prenant en compte le potentiel des espaces concernés ;**
- **d'identifier les incidences de l'artificialisation des sols induite par les projets sur les milieux agricoles et naturels se situant à proximité ;**
- **d'élaborer des mesures de compensation adaptées.**

3.3. Amélioration de la qualité des milieux aquatiques

La reconquête des milieux aquatiques passe notamment par la bonne gestion des effluents issus de l'urbanisation.

Selon le rapport de présentation, la capacité de la station d'épuration est de 122 000 EH. Si le projet de PLU retient les données de 2021 indiquant une charge maximale en entrée de 84 290 EH, les données de 2023⁴⁰, indiquent une charge maximale en entrée de 111 890 EH. Le PLU révisé entraînerait un apport supplémentaire estimé à environ 11 936 EH (+11,6%). Ainsi, à échéance du PLU (en 2034), la station sera proche de la saturation organique en situation de pointe (maximum) mais pourrait également l'être avant 2034 et/ou en saison estivale. À cet égard, bien que la commune de Saint-Malo connaisse une attractivité tout au long de l'année, le dossier n'aborde pas les variabilités saisonnières et les conséquences de l'augmentation des effluents du fait de la présence d'un nombre important de résidences secondaires, de campings et de résidences touristiques. En outre, l'évaluation des charges complémentaires, issues des activités économiques, doit être effectuée et être intégrée à la charge complémentaire future servant au calcul d'acceptabilité des projets raccordables au système d'assainissement.

Le SCoT du pays de Saint-Malo laisse aux documents de rangs inférieurs (PLU) le soin de préciser les moyens à mettre en œuvre pour éviter et réduire les effets environnementaux du document. Dans ses objectifs, il retient néanmoins la nécessité d'un développement adapté aux besoins et aux ressources des territoires. Il précise notamment que les PLU doivent prévoir leur potentiel de développement en adéquation avec leur capacité réelle de collecte et de traitement des eaux usées et des eaux pluviales. Il est demandé une vigilance accrue dans les secteurs sensibles ou prioritaires fixés par les SAGE, ainsi que sur les secteurs littoraux et estuariens, afin de garantir la bonne performance des systèmes d'assainissement collectifs et non-collectifs.

Le projet de PLU indique que des travaux sur les réseaux sont inscrits dans le programme pluriannuel d'investissement validé dans le schéma directeur d'assainissement. Ce dernier prévoit notamment des renforcements d'ouvrages (postes de refoulements et intercepteurs), des réhabilitations de regards et de réseaux, ainsi que la séparation des eaux usées des eaux pluviales sur une partie du réseau actuellement unitaire. Toutefois, ces éléments ne sont pas suffisants et en l'état, l'évaluation environnementale ne démontre pas l'acceptabilité future des rejets d'eaux usées et pluviales supplémentaires engendrés par la mise en œuvre du PLU pour les milieux et les usages (conchyliculture, secteurs de baignade, etc.), lesquels peuvent se trouver déjà fragilisés après d'importants phénomènes pluvieux. Les effets sur les milieux récepteurs sensibles (littoral, secteurs de baignade, etc.) des augmentations des volumes d'effluents à

39 p.47 du tome 1 – Diagnostic territorial.

40 [Etat de la station de Saint-Malo, assainissement.gouv](#)

traiter n'ont pas été réellement évalués, le dossier se contentant de préciser que les systèmes d'assainissement seront aptes à terme à recueillir et traiter les effluents supplémentaires engendrés par l'accueil de la nouvelle population.

L'Ae recommande :

- **de démontrer l'acceptabilité des rejets futurs, compte tenu de la grande sensibilité des milieux récepteurs (usages et milieux littoraux, zones Natura 2000) ;**
- **de classer en 2AU des secteurs en extension urbaine, dans l'attente de la démonstration d'une réelle compatibilité entre le développement de l'urbanisation et la capacité de traitement de la station.**

3.4. Prise en compte du changement climatique

3.4.1. Ressource en eau potable

Il n'existe pas de ressource pour la production d'eau potable sur le territoire. Pour cette raison, la commune recourt à de l'importation, par le biais de différents acteurs⁴¹. La commune estime que, sur les dix prochaines années, la construction de 5 305 logements supplémentaires engendrera un besoin annuel en eau évaluée à 477 450 m³ (sur la base de 90 m³ annuels par logement). Le dossier précise que ce chiffre ne prend pas en compte l'extension des zones d'activités où les consommations d'eau potable à venir sont difficilement quantifiables.

Le dossier ne met pas en perspective le projet de développement porté par le projet de PLU avec l'évolution de la ressource en eau, notamment du fait du changement climatique (années sèches plus fréquentes et d'intensité plus importante), alors que cette évolution pourrait être un facteur limitant la capacité d'accueil du territoire. **La vulnérabilité du territoire au regard de l'approvisionnement en eau potable n'est donc pas prise en compte.**

L'Ae recommande de compléter l'évaluation environnementale par une évaluation précise de la disponibilité en eau ainsi que les effets potentiels du changement climatique, au regard de l'accroissement démographique et du développement économique envisagés, compte tenu d'une ressource en eau potable fragile.

3.4.2. Mobilité

L'état initial indique que la commune souhaite répondre aux besoins en matière de véhicules électriques en poursuivant l'installation de bornes de recharge. De plus, le dossier indique que l'utilisation des vélos à assistance électrique (VAE) est en hausse sur le territoire. Ainsi, afin d'en favoriser l'usage, la collectivité installera des bornes de recharges pour les VAE et créera des espaces de stationnement sécurisés. Comme évoqué au § 2.5, il est nécessaire de retranscrire l'ensemble de ces dispositifs comme des indicateurs au sein du volet mobilité relatif au dispositif de suivi.

Face à l'absence d'aire de covoiturage⁴² sur le territoire, le PLU révisé prévoit la création d'un parking relais et d'une aire de covoiturage au sein de l'OAP Campus II, à côté du rond-point des Français Libres, en entrée de ville. Ce projet fait l'objet d'un emplacement réservé de 10 739 m². Toutefois, la MRAe relève que le dossier indiquait que les entrées ouest et sud de la ville étaient fléchées comme étant des pôles d'échanges multimodaux locaux et touristiques qui pourraient disposer d'aires de covoiturage et d'accès directs aux transports en commun et à des aménagements cyclables. Si la création de ces derniers semble être mentionnée au sein du PADD⁴³, ils ne sont néanmoins pas retranscrits au sein du règlement ou d'une OAP.

41 La commune de Saint-Malo assure la distribution de la commune en régie (RME : Régie Malouine de l'Eau) et adhère au syndicat de production Eau du Pays de Saint-Malo pour la production.

42 En l'absence d'aire de covoiturage dédiée, le parking du Grand Aquarium est sollicité pour cet usage, ce qui peut engendrer des conflits d'usage, notamment en période estivale.

43 Pôle d'échange au nord prévu sur le site de la croix Désilles. Le pôle d'échange au sud n'a quant à lui pas de site encore défini.

Si la MRAe salue le projet de création d'une piste cyclable dans le secteur Château-Malo prévu dans la liste des emplacements réservés, le développement potentiel du vélo reste peu traité dans le projet de PLU, au même titre que le covoiturage. Ainsi, les enjeux de déplacements, de trafic et de santé humaine font l'objet d'un traitement sommaire au niveau de l'évaluation environnementale et aucune réflexion ni démarche n'est retranscrite au sein du PLU quant à la volonté de réduire l'usage de la voiture individuelle alors même que 73,9 % des actifs malouins travaillent dans leur commune de résidence.

Enfin, la commune de Saint-Malo dispose d'importantes surfaces de stationnement, près de 10 hectares de parkings ayant été historiquement entièrement imperméabilisés pour faciliter leur usage. À cet égard, la MRAe relève que l'OAP TVB fait des préconisations cohérentes par rapport à l'aménagement de ces derniers. Toutefois, le PLU pourrait être plus prescriptif concernant la création des nombreuses places de stationnement induite par le projet. En effet, afin de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement, le PLU pourrait interdire notamment les revêtements de sol contenant du plastique et rendre obligatoires le revêtement perméable et les structures-réservoir pour les places de stationnements neuves.

3.4.3. Elévation du niveau marin et risque de submersion marine

Le dossier aborde la prise en compte du risque de submersion marine, que l'élévation du niveau de la mer est susceptible d'aggraver, et se conforme aux dispositions du plan de prévention du risque de submersion marine (PPRSM) en vigueur, approuvé en 2017, qui détermine un niveau marin à l'horizon 2100.

Or, le PPRSM est actuellement en révision et devrait se référer à des études plus récentes, traduisant un niveau marin encore plus élevé et impliquant donc davantage de secteurs urbanisés dans le risque de submersion marine. Il conviendrait donc que, par précaution, le projet de PLU identifie ces secteurs et leur applique des mesures de réduction du risque par anticipation.

L'Ae recommande d'identifier les secteurs potentiellement concernés par l'extension du risque de submersion marine du fait de l'élévation du niveau marin, et d'y prescrire des mesures de réduction du risque sans attendre la révision du PPRSM.

Pour la MRAe de Bretagne,
le président,

Signé

Jean-Pierre GUELLEC