



Communauté
d'Agglomération
du Pays
de Saint-Malo

Direction de l'Aménagement, du
Patrimoine et du Foncier (DAFP)
Dossier suivi par Amélie VINCENT
Tél. : 02.23.15.17.13
a.vincent@stmalo-agglomeration.fr
Référence : AV- D25-022

Cancala, le **11 MARS 2025**

Monsieur LURTON Gilles

Mairie de Saint-Malo
Place Chateaubriand
CS21826
35418 Saint-Malo

Lettre RAR n°1A 213 431 2265 5

Objet :
Avis des Personnes Publiques
Associées dans le cadre de la
révision du PLU de Saint-Malo

Pièce jointe : Note technique
« Avis PPA »

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, la commune de Saint-Malo a transmis pour avis son projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté lors du conseil municipal du 9 décembre 2024. Le présent avis a été présenté et validé en bureau communautaire de Saint-Malo Agglomération le 6 mars 2025.

Après analyse, il apparaît que le projet proposé par la commune intègre de manière satisfaisante les prescriptions et recommandations des politiques communautaires.

Néanmoins quelques remarques techniques et recommandations sont proposées en pièce-jointe du présent avis afin de faciliter et de sécuriser l'application du PLU, notamment lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme par Saint-Malo Agglomération.

Les fichiers annexés à la note technique sont téléchargeables sur le lien suivant :

<https://cloud.smagglo.net/nextcloud/index.php/s/wyw9WSLXtoWLZX9>

Les services de Saint-Malo Agglomération et moi-même se tiennent à votre disposition pour compléter notre avis.

Vous remerciant pour la prise en compte de ces remarques, je vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Président et par délégation,
Le Vice-Président en charge de la Coopération
entre les Territoires, l'Aménagement et des
Politiques Contractuelles



Pierre-Yves MAHIEU

Saint-Malo Agglomération, Terre de Jeux



AVIS DE SAINT-MALO AGGLOMERATION RELATIF AU PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-MALO

En tant que Personne Publique Associée, Saint-Malo Agglomération doit émettre un avis sur le projet de PLU de la commune de Saint-Malo, reçu le 19 décembre 2024 et qui a été arrêté par délibération au Conseil municipal le 9 décembre 2024. Cet avis s'appuie sur l'analyse de la compatibilité des orientations du PLU avec les documents communautaires de planification actuellement en vigueur (PCAET, PLH, PDU...) et les politiques relevant de la compétence de l'agglomération.

Une première partie de la note technique analyse la compatibilité avec les politiques communautaires alors qu'une seconde partie s'attache aux remarques sur la forme.

La légende utilisée dans l'avis est la suivante :

Les ajouts proposés apparaissent en bleu.

Les retraits proposés apparaissent rayés.

Les points importants apparaissent en gras.

1- Analyse de la compatibilité ou de la prise en compte avec les politiques communautaires

1-1 LES POLITIQUES DE L'HABITAT

Programme Local de l'Habitat

Le nombre total de logements prévu au PLU est de **5305 sur la période 2024-2034**, soit 530 logements par an. Ramené à la période 2023-2028, cela représente 3188 logements sur 6 ans, ce qui est supérieur à l'objectif de 3180 logements inscrits dans le PLH 2023-2028.

D'après le PLH, le nombre de Logements Locatifs Sociaux (PLS/PLUS/PLAI/ANAH) est fixé à **645** pour la commune de Saint-Malo pour la période 2023-2028, correspondant à un taux a minima de **25%** (des RP) et le nombre de logements en Accession Aidée à la propriété (PSLA / BRS / PTZ) est fixé à **775** correspondant à un taux a minima de **30%**.

Sur la période 2024-2028, la commune de Saint-Malo programme de produire un total de 3435 logements dont 623 Logements Locatifs Sociaux et 847 Logements en Accession Aidée à la propriété. Il convient de considérer le nombre de logements démarrés ou terminés entre septembre 2023 et 2024 (a priori 545), le nombre de Logements Locatifs Sociaux (a priori 161) et de Logements en Accession Aidée (a priori 58).

Sur la période 2024-2028, la commune de Saint-Malo programme de produire un total de 3980 (3435+545) logements dont 783 (623+161) Logements Locatifs Sociaux ce qui est supérieur à l'objectif du PLH fixé à 645 LLS et 905 (847+58) Logements en Accession Aidée à la propriété ce qui est supérieur à l'objectif du PLH fixé à 775 LAA.

	La Balue	Aristide Briand	Marville	Etrier / vélodrome	Triqueriville Antilles	Gambetta	Général de Gaulle	Serres de Loreste	Densification	Rothéneuf Le Pont + 3 Cheminées	La Houssaye	Montagne St Joseph	Campus II	Chateau Malo	Projets autres	TOTAL
	DENSIFICATION									EXTENSION						
Temporalité	Court à moyen terme	Court à moyen terme	Court, moyen et long terme	Court terme	Court à moyen terme	Court à moyen terme	Court, moyen et long terme	Court terme		Court à moyen terme	Moyen terme	Court à moyen terme	Court, moyen et long terme	Court à moyen terme		
SUR LA DUREE DU PLU (10 ans)																
Nombre de logements	160	600	400	100	300	450	750	70	1300	180	340	55	470	90	40	5305
Nombre de LLS	32	150	80	30	60	113	113	21	200	-	51	-	118	-	-	968
Nombre d'AA	40	120	100	15	75	113	225	49	160	54	102	28	141	68	-	1290
SUR LA DUREE DU PLH (6 ans)																
Nombre de logements	112	420	280	210	100	248	450	70	860	144	238	44	163	72	24	3435
Nombre de LLS	22	105	56	30	42	62	68	21	140	-	36	-	41	-	-	623
Nombre d'AA	28	84	70	15	53	62	135	49	112	43	71	22	49	54	-	847

Il paraît important de :

- Préciser le calendrier de démarrage ou de mise en œuvre des OAP, notamment quand ces dernières s'étendent sur du court terme, moyen terme et long terme,
- D'expliciter la définition des durées correspondantes au court terme, moyen terme et long terme,
- Définir des objectifs par catégorie de logements (PLUS, PLAI)
- Mentionner dans chacune des catégories (OAP, densification, autres projets) le nombre de Logements Locatifs Sociaux et en Logements en Accession Aidée programmés dans la durée du PLH (jusqu'en 2028), comme précisé dans le tableau ci-dessus à minima,
- Mentionner le nombre de logements démarrés ou terminés entre septembre 2023 et 2024 (a priori 545), ainsi que la ventilation en Logements Locatifs Sociaux (a priori 161) et en Logements en Accession Aidée comptant (a priori 58) pour le PLH 2023-2028,
- Définir la surface, la densité minimale et le ratio de Logements Locatifs Sociaux et de Logements en Accession Aidée dans chacune des OAP,

Il est souligné l'intérêt fort pour la servitude de mixité sociale dans le projet du PLU, notamment pour sa contribution potentielle aux objectifs du PLH en dehors des OAP (dans le diffus).

Quelle sera l'application de la loi Le Meur de décembre 2024 et de ses décrets d'application à venir, visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale dans le PLU ?

Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

Il est rappelé que le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGDV) impose à Saint-Malo Agglomération :

- La création d'un terrain définitif de 4 hectares dédié aux grands passages estivaux,
- La création d'un terrain soupape d'un hectare pour une utilisation à l'année
- La création d'une dizaine de terrains locatifs familiaux

A la lecture du projet du PLU, le zonage ne semble pas permettre d'identifier l'emplacement pour l'implantation d'un terrain définitif dédié aux grands passages estivaux et à l'implantation d'un terrain soupape.

A la lecture du projet du PLU, le zonage semble permettre d'identifier l'emplacement pour l'implantation de terrains familiaux. Cependant à la lecture du règlement, il apparaît que la sous-destination envisagée « autres équipements recevant du public » ne permet pas l'aménagement de ces terrains (ce point est développé au paragraphe 2-1 sur le règlement de la zone UE).

1-2 LA TRANSITION ECOLOGIQUE

Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est en lien avec les objectifs du PCAET, notamment par le positionnement du socle environnemental comme premier axe. Cependant, à la lecture des différentes pièces, il apparaît pour les sujets suivants des éléments susceptibles de manquer :

- Energies renouvelables : le PADD met en avant cet aspect dans l'axe 1 « s'engager en faveur de la transition écologique et énergétique » et le règlement n'empêche pas son développement. Cependant, aucun élément en ce sens n'est indiqué dans les OAP sectorielles. Une OAP thématique sur les énergies renouvelables pourrait avoir son intérêt.
- Enjeu climatique, risques naturels et nuisances : l'axe 1 du PADD portant sur « intégrer l'enjeu climatique, les risques naturels et ses nuisances dans le projet de développement urbain », ne semble pas prendre en compte la qualité de l'air. Cette thématique ne semble pas déclinée dans les OAP sectorielles (La Montagne Saint-Joseph, La Houssaye, Générale De Gaulle...), ni dans l'OAP thématique, ni dans le règlement. Des éléments auraient pu être mentionnés notamment dans les formes urbaines sur les quartiers à forte densification ou près des axes routiers.

2- Remarques sur la forme

Les remarques ci-dessous visent à faciliter l'application du PLU en phase opérationnelle et notamment lors de l'instruction des actes. Les différentes observations sont présentées par compétences de l'agglomération.

2-1 LE REGLEMENT

a) Remarques relatives aux dispositions générales du règlement écrit

Sur les dispositions générales :

- Les croquis s'avèrent peu lisibles notamment celui des combles (il serait préférable de les grossir).
- Page 33 : configuration particulière des limites latérales et de fonds de parcelles : les parcelles d'angle n'ont pas de fonds de parcelle puisque les limites aboutissent à des voies : il serait souhaitable d'ajouter un croquis pour les parcelles d'angle et croquis de fond de parcelle.
- Il serait préférable de préciser clairement le PPRSM qui régit les constructions selon les zones.

Sur les dispositions communes à toutes les zones :

- Page 38 : Il serait pertinent de préciser si le changement de destination est autorisé en zone A et N. En cas d'autorisation possible du changement de destination, il convient de spécifier les destinations autorisées.
- Page 38 : Une clarification serait souhaitable sur la formulation du 4^{ème} paragraphe du 1.2 relatif au changement de destination. Par exemple, faut-il comprendre que les bâtiments, même repérés, des exploitations en cours d'activité ne peuvent pas changer de destination ?
- Page 39 : Dans toutes les zones : les éoliennes et les antennes relais ne sont pas autorisées en dehors des agglomérations et villages, de par la loi dite Littoral.

- Page 40 : Il serait opportun de repérer clairement le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) dans le règlement graphique.
- Page 47 : Les schémas semblent peu lisibles (il serait préférable de les grossir).
Concernant les limites latérales et les fonds de parcelle : le conseil d'Etat a jugé « les limites séparatives s'entendent comme les limites entre la propriété constituant le terrain d'assiette de la construction et la ou les propriétés qui la jouxte. La limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie doit être regardée comme une limite séparative aboutissant à cette voie. La circonstance qu'une telle limite séparative soit constituée de plusieurs segments de droites faisant angles entre eux est sans incidence sur la qualification de limites séparatives aboutissant aux voies. » Le PLU en dispose autrement dans la qualification des segments de fonds de parcelle. Il semblerait souhaitable de tenir compte du jugement du conseil d'Etat.
- Pages 61 et 65 : Il serait recommandé de préciser la définition d'un arbre de haute tige et d'un arbre de moyen développement.
- Page 62 : Il serait utile d'indiquer la date de nidification (du 01/04 au 31/07).
- Page 68 : Dans le tableau des stationnements, il serait opportun de :
 - o Prévoir l'arrondi dans le cas où le résultat du calcul conduit à une moitié de stationnement.
 - o Préciser si les places requises par m² sont par tranche complète.
 - o Préciser pour les maisons d'habitation le besoin de 2 places de stationnement car le règlement indique que le nombre de places est calculé par rapport au nombre de pièces du logement.
- Page 69 : Il serait judicieux de faire état de la compensation qui peut s'appliquer (vélo-voiture) dans les règles alternatives au stationnement.
- Page 75 : il serait opportun d'indiquer qu'une attestation du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) sera à joindre à toute demande de permis de construire dans le dispositif d'assainissement autonome.

Zone UE :

- Le guide ministériel « Évolution de la réglementation applicable aux destinations de constructions dans les PLU(i) » de juillet 2024 précise que les terrains familiaux locatifs relèvent, non de la destination « autres équipements recevant du public », mais de la destination « habitation », sous-destination « logement ». En l'état, la zone UE du projet de PLU ne permet pas la réalisation de terrains familiaux locatifs.
Afin de permettre la réalisation de terrains familiaux locatifs à cette localisation, deux solutions semblent adaptées :
 - o La destination et la sous-destination « logement » au sein de la future zone UE doivent être autorisées,
 - o La création d'un nouveau zonage U_? spécifique pour ce type d'équipement.
- De plus, afin de prévoir la faisabilité d'habitat réversible, il convient que le règlement du PLU autorise explicitement dans certaines zones urbanisées ou à urbaniser, destinées à accueillir des constructions d'habitation, l'implantation de l'habitat léger.

ZONE 1AU :

- Page 124 : il serait utile de clarifier la possibilité de construction dans les secteurs d'OAP en dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ZONE A :

- La création des antennes relais et des éoliennes est soumise à la loi dite Littoral. Celle-ci est considérée comme une extension de l'urbanisation en dehors des villages et des agglomérations.
- Il serait important de préciser si l'assainissement non collectif est autorisé (ou non).
- Il serait opportun de clarifier si le changement de destination est autorisé (ou non).
- Il semblerait intéressant de rajouter que toutes les constructions et extensions seront soumises à l'accord de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), en dehors des espaces proches du rivage. Il est recommandé de reprendre la rédaction de l'article 1 du code.
- Il s'avérerait intéressant de préciser si les clôtures pleines en pierre ou parées de pierres sont autorisées (notamment dans le cas d'écoducs ou de crapauducs).

ZONE Ap :

- La zone Ap, dénommée zone agricole protégée, correspond à un zonage où « les hauteurs maximales des constructions sont moins importantes à la fois pour les constructions agricoles et pour les autres constructions. La hauteur maximale est ainsi limitée à 9 mètres pour l'ensemble des constructions et 5 mètres pour les annexes ». Cette dénomination prête à confusion avec la Zone Agricole Protégée, au sens de servitude du PLU.

ZONE N :

- La création des antennes relais et les éoliennes est soumise à la loi littorale. Celle-ci est considérée comme une extension de l'urbanisation si l'installation se réalise en dehors des villages et des agglomérations.
- Il paraît pertinent de préciser que les installations et les aménagements autorisés en espaces remarquables doivent faire l'objet d'une saisine auprès de la Commission de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).
- Il s'avérerait intéressant d'indiquer si les clôtures pleines en pierre ou parées de pierres sont autorisées (notamment dans le cas d'écoducs ou de crapauducs).

Le bocage :

- Page 62 : Il semblerait intéressant de préciser ce que signifie « *toute suppression d'un élément protégé à ce titre doit être compensée par le remplacement d'une végétation comparable* ». Il apparaît opportun de stipuler la définition de végétation comparable notamment en terme d'essence et le linéaire à compenser. Il est recommandé de prévoir une compensation au 1 pour 2, c'est-à-dire qu'un mètre arasé est compensé par deux mètres de plantation avec un espacement de 1 à 2 mètres entre chaque plant.
- Page 62 : Il conviendrait, dans le cas où le remplacement des éléments supprimés donnerait lieu à une plantation sur un autre site situé sur le territoire communal et à une distance maximale de 500 mètres, de préciser la notion de deux alignements (faut-il comprendre une haie en double rang ?). Dans ces cas également, il paraît opportun de prévoir une compensation de 1 pour 2.

Annexe du règlement :

- Il paraît utile d'intégrer en annexe du règlement la liste des espèces invasives d'après la liste des plantes vasculaires envahissantes exotiques en Bretagne. Cette liste est disponible sur [Liste-invasives CBNB Burguin 2024.pdf](#). Cette liste peut également être complétée par celle des espèces à risque pour la santé.

b) Remarques relatives aux dispositions générales du règlement graphique

Les haies et les talus

- Les haies et les talus aménagés par Breizh Bocage n'apparaissent pas au règlement graphique. Il paraît adapté d'intégrer la totalité de ces haies et talus au règlement graphique soit par un classement en Espace Boisé Classé (EBC), soit par un classement en Espace Vert à Protéger (EVP) qui se justifie par leur fonction antiérosive ou de corridor écologique.
- Il paraît intéressant de se questionner sur le classement des talus nus aux abords des cours d'eau pour leur vocation antiérosive et/ou de protection de la qualité des cours d'eau (au titre de la loi Paysage ou des éléments paysagers à préserver).



Les différentes couches SIG évoquées sont jointes en annexe.

Les cours d'eau :

- La cartographie des cours d'eau dans les différents documents du PLU (notamment en page 23 du tome 4, en page 21 de l'OAP Trame Verte et Bleue (TVB) et dans le règlement graphique) n'est pas à jour. La dernière version officielle est celle de la Commission Locale de l'Eau (CLE). On peut retrouver cette cartographie sur le site web de la DDTM : <https://www.ille-et-vilaine.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-Risques-naturels-et-technologiques/L-eau/Cartographie-des-cours-d-eau-en-Ille-et-Vilaine2/Cartographie-des-cours-d-eau-en-Ille-et-Vilaine>
- La couche SIG fournie par le service GEMAPI permet également de distinguer les portions de cours d'eau à l'air libre et les portions canalisées ou busées (champ « busage » dans la table attributaire). Il serait intéressant, de faire figurer dans le règlement graphique les parties enterrées des cours d'eau par un trait bleu différent (pointillé), permettant de respecter le principe de continuité écologique des cours d'eau et de faire prendre conscience de la présence d'un cours d'eau sous certaines parcelles.
- Enfin, il semble que le règlement graphique ne fait pas apparaître les cours d'eau en limite communale. Or cela est important, dans la mesure où la limite de propriété et donc de la commune s'établit à la moitié du lit du cours d'eau, conformément aux dispositions de l'article L215-2 du Code de l'environnement.



Les différentes couches SIG évoquées sont jointes en annexe.

Les emplacements réservés :

Au regard des perspectives de travaux de Saint Malo Agglomération, les emplacements réservés pour la création de bassins de stockage des eaux usées et eaux pluviales tels que représentés sur la carte « EMBLEMES RESERVES PLU » jointe en annexe du présent avis ne sont plus à maintenir.

Il paraît opportun de créer un emplacement réservé pour élargir la rue des Antilles dans sa partie la plus étroite entre la rue de Triquerville et la rue du Levant afin de faciliter la circulation des transports en commun (lignes 5 et 6 du réseau Mat). De plus, cet emplacement réservé permettrait d'implanter 1 arrêt avec 2 quais de bus de part et d'autre de la rue des Antilles.

2-2 LES STRATEGIES ET SCHEMAS COMMUNAUTAIRES

Le Plan Global de Déplacement (PGD)

Le PADD indique la constitution de deux pôles d'échanges multimodaux sur la Ville de Saint-Malo. Il est noté que l'OAP Campus, au nord du territoire, fait apparaître un premier P+R, qui semble opportun au regard du développement futur du secteur.

L'agglomération pourrait étudier, avec les différentes parties prenantes, l'opportunité d'un second P+R au sud au regard des flux actuels, de l'état de la congestion routière et du réseau.

Il est noté la cohérence du développement des mobilités actives avec la stratégie mise en place par Saint-Malo Agglomération à travers son schéma directeur cyclable et le développement du service Vélo MAT.

Le développement économique : la stratégie foncière économique

Le 06 février 2025, Saint-Malo Agglomération a adopté sa stratégie foncière relative au développement économique. Ce document est un élément nouveau qui n'a pas été transmis à la commune de Saint-Malo dans le cadre de ses travaux préparatoires à la révision du PLU.

La stratégie du foncier économique s'appuie sur les obligations de la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 : volet « étude » avec la réalisation d'un inventaire des zones d'activités (art. L318-8-2 du Code de l'Urbanisme) et volet « spatial » via l'exécution du « Zéro Artificialisation Net » (ZAN) d'ici 2050, en application des enveloppes de terrains à consommer définies par SCoT au niveau régional.

Sur ces points, en 2023, l'agglomération a sollicité l'Agence d'urbanisme de Rennes (AUDIAR) pour réaliser l'inventaire des ZAE qui a été validé le 14 novembre 2023. En complément de l'inventaire, sur l'initiative de Saint-Malo Agglomération et hors obligation légale, une étude a été menée par l'AUDIAR en 2024 pour recenser « **les gisements de terrains** » dans les zones afin de mesurer leur **potentiel de densification théorique**.

Ces études, ont alimenté des travaux permettant de définir une stratégie pour le foncier économique de l'Agglomération portant sur deux volets et une feuille de route de 14 actions.

Volet 1 : Maintenir le rythme du développement économique en intégrant des logiques d'optimisation dans les ZAE

Action 1 - Définir des zones d'intérêt prioritaire
Action 2 - Réaliser le transfert des zones d'activités
Action 3 - Informer, sensibiliser les entreprises et les acteurs économiques
Action 4 - Réaliser une veille foncière et stratégique
Action 5 - Déléguer un droit de préemption urbain sur le périmètre des ZAE
Action 6 - Réaliser des acquisitions de foncier bâti ou non bâti en zones d'activités
Action 7 - Mettre en place une "équipe conseil" auprès des entreprises
Action 8 - Favoriser la coopération avec les acteurs consulaires et les représentants des entreprises
Action 9 - Favoriser la création d'aménagements publics favorables à la densification

Volet 2 - Maintenir le rythme du développement économique en projetant des créations et extensions de nouveaux espaces économiques

Action 10 - Finaliser l'aménagement des fonciers disponibles dans les espaces d'activités
Action 11 - Acquérir et aménager les terrains dans les futures zones d'activités
Action 12 - Finaliser les projets d'extension des zones d'activités
Action 13 - Etudier les nouvelles conditions de cession : bail à construction, ...
Action 14 - Favoriser la construction de villages d'entreprises



La stratégie foncière économique adoptée en conseil communautaire est jointe en annexe.

L'activité tertiaire n'est pas ciblée dans la stratégie foncière économique, ayant plutôt une vocation à traiter les activités de production, néanmoins, il peut être rappelé le besoin d'une programmation d'activités tertiaires (environ 2 000 à 3 000m² de bureau par an) dont l'implantation se fait de façon préférentielle en centralité.

2-3 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP n° 5: Gambetta

La partie Est, classée en zone UAI2, est une zone spécialisée destinée à l'accueil d'activités industrielles. Or, les vocations principales présentées dans le tableau de synthèse mentionnent « activité et tertiaire ». Il convient de rappeler la dimension prioritairement « industrielle » de la zone, l'activité tertiaire pouvant y trouver sa place sur les derniers étages de façon mineure.

CODE OAP	Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Vocation principale	Potentiel indicatif de production de logements
OAP-05	BOULEVARD GAMBETTA	20 ha	- Activité - Habitat - Tertiaire	830-880 logements
OAP-05	TANNERIE / ESPÉRANCE	10.5 ha	- Activité - Tertiaire	

OAP n° 9 : La Houssaye

Le parking P+R ainsi que les parcelles le jouxtant sont dans les périmètres des OAP sectorielles de la Houssaye et du Campus II. Cependant dans le règlement graphique, ces parcelles sont dans le périmètre de l'OAP Campus II. Pour une cohérence globale, il est conseillé de privilégier l'intégration du parking P+R et des parcelles attenantes au périmètre de l'OAP Campus II dans l'ensemble du projet de PLU.

OAP n° 10 : Montagne Saint-Joseph

Il serait pertinent de préciser les hauteurs attendues sur ces secteurs d'OAP.

- Val Routhouan

Il est souligné les possibilités d'accueil offertes pour de l'activité à vocation artisanale, sur ces terrains comportant quelques constructions en ruine ou identifiées comme du bâti à préserver. Une attention est portée sur les possibles difficultés d'aménagement en raison du dénivelé important et des éléments à préserver (murs de clôture en pierre, bâti, espace vert).

- Grande Rivière

Considérant la prise en compte concomitante des contraintes économiques et écologiques, il est cependant noté la part importante d'espaces verts impactant les surfaces à destination économique.



OAP n° 11 : Campus II

Il est souligné que la dénomination « Campus II » apparaît inappropriée pour cette OAP puisqu'elle regroupe une vocation mixte avec de l'habitat, des équipements et des activités économiques.

Il est conseillé de préciser la décomposition de la production des 500 logements entre le court à moyen terme à l'Ouest (1AUR*) et le moyen à long terme à l'Est (2AU).

Il est noté la création d'un pôle économique au sud de l'OAP qui « pourra profiter de sa proximité avec l'IUT pour proposer des activités en lien avec les infrastructures étudiantes voisines ». Il est noté positivement la mention d'activités secondaires : « Les programmes de construction devront proposer à la fois de l'activité secondaire et tertiaire dans une même opération ». Cependant, il apparaît que les candidats à l'implantation ne pourront s'installer de manière autonome car « l'îlot dédié sera conçu comme un objet d'ensemble, proposant une imbrication agile des programmes, limitant la consommation d'espaces en exploitant les étages supérieurs ». Cela sous-entend-il un seul programmiste immobilier pour l'ensemble du foncier dédié à l'économie ? Il convient de préciser ce sujet.

Par ailleurs, il semble manquer des précisions concernant le dimensionnement de l'îlot en surface comme en hauteur. Le tome 3 du rapport de présentation mentionne une surface d'environ 2 ha alors que la mesure estimative est d'environ 1 ha

OAP thématique : trame verte et trame bleue

Il semblerait intéressant, pour les bâtisses anciennes en pierre avec toits en ardoise ou des vieux murs ou murets en pierre, que les rénovations puissent avoir recours à des matériaux rugueux (et non lisses) afin de faciliter la construction de nids et de prévoir de laisser au moins une anfractuosité pour la faune (interstices ou cavités existantes, aménagement de loges, intégration de nichoirs ou d'abris...).

En cas de rénovation des bâtis, en particulier lors d'isolation thermique par l'extérieur, des nichoirs intérieurs peuvent être prévus pour accueillir oiseaux et chauves-souris.

En zone agricole, les constructions neuves peuvent intégrer des dispositifs favorables à la biodiversité : des accès adaptés au passage des chauves-souris (tabatières, chiroptères...), des nichoirs pour les oiseaux, ou des hibernaculums...

2-3 LE RAPPORT DE PRESENTATION

Assainissement des eaux usées

La station d'épuration des eaux usées dispose d'une capacité organique suffisante pour intégrer les projets d'urbanisme et l'augmentation de la population visée dans le PLU.

L'impact du système d'assainissement sur les milieux et les usages est dû aux rejets d'eau traitée de la station d'épuration Grande Rivière dans le Routhouan et aux rejets ponctuels sur le système de collecte (déversoirs d'orage).

- Rejet de la station d'épuration de Saint Malo

Afin de diminuer les concentrations en bactériologie du rejet de la station d'épuration, le Schéma Directeur Assainissement, adopté en 2024, prévoit l'ajout d'un traitement tertiaire avec abattement des MES et désinfection UV pour un débit de 2000m³/h en 2031 pour un montant de 2,7M€.

En parallèle, une solution expérimentale de traitement bactériologique doit également être déployée à très à court terme. Elle est en cours de définition avec les services de la police de l'eau.

- Déversement du système de collecte

Une étude approfondie du fonctionnement pollutif du système de collecte, sur deux années de données, a permis de démontrer que les rejets en flux, issus des déversements du système unitaire, représentent moins de 5% des flux collectés à la station d'épuration (objectif réglementaire issu de l'arrêté du 21 juillet 2015). Néanmoins, le Schéma Directeur Assainissement de Saint Malo Agglomération, dont le scénario du programme de travaux a été approuvé en juin 2024, vise une meilleure efficacité en répondant aux objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de 2022. Notamment que le nombre de jours de déversement des déversoirs ou trop-pleins du réseau et by-pass de la station soumis à l'auto-surveillance réglementaire ne dépasse pas 20 jours calendaires par an et que le volume total d'eaux usées déversé annuellement par l'ensemble des points de déversement du réseau et de la station soumis à auto-surveillance réglementaire ne dépasse pas 5% du volume annuel d'eaux usées et pluviales collecté par le réseau. Ces objectifs particulièrement ambitieux nécessitent la mise en œuvre d'un programme de travaux de 34 millions d'euros sur la période 2025 – 2034 afin de diminuer les déversements des réseaux de collecte unitaire de Saint Malo. Le rapport du Schéma Direction Assainissement et les fiches actions pour Saint Malo figurent en pièces jointes.

Concernant l'impact des nouveaux projets d'urbanisme sur le système de collecte via les rejets d'eaux pluviales, les prescriptions émises par Saint Malo Agglomération sur la gestion des eaux pluviales, sont reprises dans le PLU. Ces prescriptions imposent l'infiltration des pluies d'occurrence mensuelle, ce qui permettra de réduire encore davantage les volumes déversés issus du réseau de collecte unitaire.

Enfin, sur le volet assainissement non collectif, le parc d'installations sur Saint Malo est très limité : moins de 290 installations. Ainsi les choix de zonages assainissement collectif/non collectif sont sans conséquence sur la capacité de l'ouvrage d'épuration qui restera suffisante.

Rapport de présentation : tome 1

Page 222 : Des rectifications sont à apporter dans les formulations suivantes :

- Le système de ramassage des ordures en porte à porte ne concerne pas la ville Intra-Muros (ainsi que d'autres secteurs ~~qui ne respectent pas la recommandation R437~~), qui possède un système spécifique, du fait de son plan cadastral organique.
- ~~Les~~ La quasi-totalité des ordures ménagères régulières ~~ont~~ va à destination de l'Usine de Traitement des Ordures Ménagères (UTOM ou TMB) située au lieu-dit « La Boudeville ».
- La création d'une recyclerie dans l'ancien centre de tri est par ailleurs en réflexion ~~en vue d'une ouverture en 2025~~.
- L'objectif [du Programme Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés] est de réduire la production des déchets, tout en considérant les matières restantes comme des ressources, qui doivent donc être valorisées. ~~Son adoption est prévue à l'automne 2024. Le PLPDMA a été adopté le 04/11/2024.~~

Rapport de présentation : tome 2

Page 65 : Il ne semble pas apparaître de localisation préférentielle pour une nouvelle collecte des déchets verts, à proximité de la déchetterie actuelle. En effet, la collecte par caissons sur l'actuelle déchetterie n'est pas optimale en exploitation et l'implantation actuelle ne permet pas d'évolution des installations de valorisation.

Rapport de présentation : tome 3

Page 132 : L'exercice de vérification de la compatibilité au PLU en terme de production de logements, de logements locatifs sociaux et de logements en accession aidée s'entend en projetant la production programmée sur les dix années du PLU à la durée du PLH (6 ans), et non l'inverse comme présenté dans le paragraphe du 3.4.4 du rapport de présentation.

Rapport de présentation : tome 4

Page 45 : Des rectifications sont à apporter dans les formulations suivantes :

- Saint-Malo Agglomération a délégué la compétence traitement au SMPRB.
- Le financement du service public d'enlèvement des déchets ordures ménagères est assuré par la TEOM et les Redevances Spéciales (RS).
- Les enjeux du PLU sont de prendre en compte les installations de gestion des déchets en termes de localisation et de nuisances, puis de permettre un développement du tri sélectif et sa collecte des différents flux dans les secteurs d'urbanisation future comme dans les tissus existants, et ainsi développer le tri des différentes ressources.
- [...]. La question des déchets n'est pas gérée directement par les documents d'urbanisme. Cependant elle représente une nuisance contrainte/nécessité que le PLU doit intégrer.

Page 46 : Des rectifications sont à apporter dans les formulations suivantes :

- La gestion des déchets s'appuie sur le respect du Plan Régional des Déchets et la Plan Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés, adopté fin 2024.
- Dans les zones urbaines, naturelles et agricoles, tout nouvel accès ou nouvelle voie devra présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la desserte de la collecte des ordures ménagères Déchets Ménagers et Assimilés (DMA) en application à la R437 et au règlement de collecte communautaire. Une collecte en point d'apport volontaire est même possible si elle recueille l'accord des services de l'Agglomération compétents en concertation avec la ville.
- Cet espace doit être d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés aux flux collectés conteneurs liés à la collecte sélective des déchets.

Page 126 : les indicateurs attendus kg/an/hab existent à l'échelle de l'Agglomération et non à celle de la ville.

Page 127 : Le Programme Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés (PLPDMA), adopté fin 2024, est à ajouter dans la liste des documents validés.

Rapport de présentation : tome 5

Le règlement de collecte communautaire ainsi que le PLPDMA ne sont pas repris comme document de référence.

2-4 LES ANNEXES

Annexes sanitaires

Gestion des eaux pluviales

Les contraintes de gestion à la parcelle sont renforcées afin que tout nouveau projet d'urbanisme ait pour conséquence :

- De ne pas aggraver des risques d'inondation lors d'évènements pluvieux exceptionnels (stockage et restitution des eaux pluviales pour les pluies de fréquence rare)
- De réduire les volumes déversés sur le réseau de collecte unitaire, via des contraintes d'infiltration des pluies d'occurrence mensuelle.



Une mise à jour de la notice du futur zonage des eaux pluviales, en cours d'élaboration par Saint Malo Agglomération, est jointe au présent avis. Y figure les éléments suivants :

- Gestion à la parcelle par infiltration jusqu'à la T = 1 mois
- Gestion à la parcelle par infiltration et stockage jusqu'à la T=20 ans
- Pour des pluies « exceptionnelles » au-delà, de ces occurrences, un dispositif de trop-plein dimensionné pour une pluie au-delà de la pluie projet vers des exutoires adaptés (zones d'expansion...) ou à défaut vers le réseau (sur autorisation du service assainissement) peut être prévu. Il appartiendra au pétitionnaire de se prémunir, par les dispositifs qu'il jugera appropriés, des conséquences de l'apparition de précipitations de période de retour supérieure à la pluie de référence ayant permis le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Des préconisations de dimensionnement et de mise en pratique sont également détaillées pour :

- Cas des surfaces imperméabilisées < 40 m²
- Cas des surfaces imperméabilisées entre 40 et 250 m²
- Cas des parcelles > 250 m²

Collecte, valorisation et traitement des déchets ménagers et assimilés



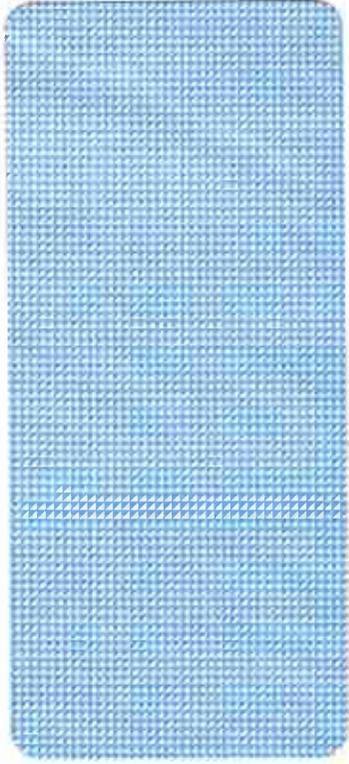
Il est recommandé d'ajouter le Programme Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés (PLPDMA) et la stratégie sur les biodéchets.

€ R.F.
007,01
LA POSTE
ML 142305

CANCALE
35
11 03 25
923 L 1 002552
115E 355200

RECOMMANDE
R1 AR

Communauté
d'Agglomération
du Pays
de Saint-Malo



RECOMMANDE
AVEC AVIS DE RECEPTION
n° de levé : 1A213 431 2265 5



**Feuillet fixe
Ne pas
détacher**



Numéro de l'envoi: **1A 213 431 2265 5**

SGR2 VE-HU2 KR2 G03520 P18 - 07/23

Présenté / Avisé le: <i>10 / 05 / 12</i>
Distribué le: <i>10 / 05 / 12</i>

Cadres réservés à La Poste

Date: Prix: CRBT:

La Poste - SA au capital de 5 657 765 892 euros - 356 000 000 RCS Paris
Siège social: 9 RUE DU COLONEL PIERRE AVIA - 75015 PARIS
SIRET: 501200733 00050 110 - 011 23



RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION

Numéro de l'envoi:

1A 213 431 2265 5

