

5 mai 2025

Révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Malo

Mémoire en réponse à l'Autorité Environnementale suite à l'avis n°MRAe
: 2025-012064, émis le 10 avril 2025

Pièce jointe au dossier d'enquête publique

VILLE DE
Saint-malo

I. RAPPEL DE LA PROCEDURE

Succédant au Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1991, le Plan Local d'Urbanisme en vigueur a été approuvé par le Conseil Municipal de la commune de Saint-Malo le 31 mars 2006.

Depuis cette date, le PLU a été adapté à plusieurs reprises par voies de procédures de modifications, mises en compatibilité ou mises à jour, afin de prendre en compte des évolutions territoriales.

Il a été dernièrement modifié par délibération n°2021-06-017 du 17 juin 2021 (36^e modification).

La révision générale du PLU de Saint-Malo a été prescrite par délibération du Conseil municipal du 25 juin 2015.

La révision est effectuée selon les modalités définies pour l'élaboration du plan local d'urbanisme (article L. 153-33 du Code de l'urbanisme) et est donc soumise à enquête publique (article L. 153-19 du Code de l'urbanisme) conformément aux articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants du Code de l'environnement.

Après avoir tiré le bilan de la concertation, le Conseil municipal a arrêté le projet de PLU le 9 décembre 2024.

Soumis à évaluation environnementale, le projet a été soumis à l'avis de la mission régionale de l'autorité environnementale (article L. 104-6 du Code de l'urbanisme).

Par courrier réceptionné le 10 avril 2025, la mission régionale de l'autorité environnementale a rendu son avis (simple).

Le présent mémoire a pour objectif de répondre aux demandes et recommandations de l'autorité environnementale. Il sera intégré dans les pièces du dossier soumis à enquête publique (article R. 123-8 du Code de l'environnement).

II. REPONSE DE LA COMMUNE DE SAINT-MALO A L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Synthèse de l'avis / remarques

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.

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).

La commune va réaliser un tableau compilant de manière précise et exhaustive les données relatives au logement : nombre précis par temporalité, densité et pourcentage de logements sociaux ; ces précisions permettront de mieux comprendre les besoins en logements du PLU dont la rédaction actuelle au sein du Tome 2 sera reprise pour clarifier la méthode et les hypothèses retenues.

Il paraît utile de rappeler que le volume de logements à réaliser *in fine* sur la commune découle des scénarios établis (qui seront repris et détaillés) et résulte également des projections et objectifs déclinés dans le Programme Local de l'Habitat qui s'impose sur le territoire (pour mémoire le PLH fixe pour la commune un objectif de 530 logements par an)

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.
[...]

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.

Le rapport de présentation sera complété afin de mettre en évidence les inventaires des zones humides réalisés.

Pour mémoire, dans le cadre de l'élaboration du PLU approuvé en 2006, un premier inventaire communal avait été réalisé. Puis, en 2014 et 2015, le bureau d'études THEMA Environnement a réalisé un second inventaire, pour définir une cartographie plus précise des zones humides sur le territoire communal de Saint Malo. En complément de cet inventaire, un travail additionnel a été réalisé en 2021 par le bureau d'études DMEAU sur des secteurs potentiels de projet (environ 160 hectares) et a fait l'objet d'un rapport transmis et validé en CLE du SAGE. Les deux inventaires ont fait l'objet d'une fusion cartographique et un travail de vérification a été réalisé par rapport aux zones humides identifiées en 2006, pour que la Ville dispose d'une couche SIG unique des zones humides à l'échelle du territoire. Au total, la commune de Saint-Malo recense dans le PLU révisé plus de 80 hectares de zones humides.

	<p>Il est rappelé que le zonage des zones humides a été transmis pour avis à la Commission Locale l'eau du SAGE et a fait l'objet d'une validation par le Bureau de la CLE par délibération du 18 février 2025.</p>
<p>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.</p> <p>[...]</p> <p>L'Ae recommande 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</p>	<p>Concernant les milieux naturels qui pourront être impactés, une analyse a déjà été faite au sein de l'évaluation environnementale au sein de la partie 3 "<i>Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable</i>" (Tome 4, page 47 et suivantes). Pour les secteurs présentant des entités naturelles (OAP n°8 Rothéneuf, OAP n°9 La Houssaye, ...), des diagnostics écologiques (inventaires habitats et zones humides notamment) ont été menés, permettant d'identifier les entités naturelles (haies, zones humides, ...) à préserver.</p> <p>La mise en œuvre des projets sur ces sites impliquera en tout état de cause de solliciter des autorisations environnementales. Dans le cadre des études d'impacts menées sur ces sites, des analyses qualitatives des milieux naturels seront menées de manière encore plus poussée et plus approfondie.</p>

2. Qualité de l'évaluation environnementale

2.3 Justification des choix et solutions de substitution

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.

Le projet de PLU est basé sur une croissance "légère" avec pour objectif de porter la population Malouine à environ 50 000 habitants à l'horizon 2034 contre 47 323 en 2021 (chiffre INSEE). Le scénario démographique pris en compte dans le projet de PLU tient logiquement compte du point mort démographique (stabilisation de la population), pour définir un besoin en logements.

Le scénario démographique est détaillé dans le tome 2 du rapport de présentation au point 1.3 (page 7) : *"L'objectif de production de logements sur la ville a donc été porté à environ 500 logements par an, afin de sécuriser a minima une stabilité démographique de la commune, voire une légère hausse de celle-ci, portant la population municipale entre 49 000 et 50 000 habitants en 2034 dans une projection basée sur l'hypothèse intermédiaire d'évolution du point mort"*.

A cette hypothèse de production de 500 logements, il est également ajouté 30 logements pour intégrer l'objectif de renouvellement, c'est-à-dire des passages de résidences secondaires à des résidences principales conséquences des mesures d'encadrement des meublés de tourisme prises par la commune, visant à une réduction du nombre de résidences secondaires dans le parc.

Dans le rapport de présentation, il est décrit que l'hypothèse la plus défavorable (480) du point mort est plus probable que l'hypothèse démographique la plus favorable (370). Néanmoins, il n'est nulle part fait mention que le scénario démographique du projet de PLU a été conçu à partir du scénario le plus défavorable.

Le rapport de présentation pourra être modifié afin d'intégrer une synthèse des hypothèses prises en compte pour le calcul des scénarios, montrant également les variations générées par différentes hypothèses du point mort.

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.

Afin de ralentir la dynamique d'évolution du nombre de résidences secondaires et par contraste, de privilégier le logement à l'année et plus particulièrement pour les familles (résidence principale), la commune a fait le choix d'axer sa stratégie sur la construction de logements neufs, en particulier au sein d'opérations programmées, où la part de résidence secondaire est plus faible que dans le stock de logements existants.

De plus, dans le cadre d'opérations couvertes par des OAP, la commune a voulu mettre en place une programmation par typologies de logements axée en partie sur les logements locatifs sociaux (résidences principales) et les logements en accession à prix abordables, moins susceptibles de muter en résidences secondaires.

En cela, le projet de PLU va dans le sens d'une réduction du rythme de progression des résidences secondaires.

Le chiffre de 3 150 résidences secondaires évoqué par la MRAe ne correspond aux projections du projet de PLU, lesquelles sont plutôt situées autour de 2 700.

Le projet de PLU et son objectif de production de logement sont bien basés sur un scénario de légère croissance démographique. ce scénario détaillé en pages 6 et 7 du tome 2 du rapport de présentation, correspond à une production de 500 logements/an sur une hypothèse intermédiaire du point mort de 425 logts/an.

Ce scénario comprend une hypothèse de desserrement des ménages négatif nécessitant la construction de 124 logements et un développement des résidences secondaires de 301 logements par an ($301+124 = 425$).

Le chiffre de 2700, correspond au total de l'évolution du nombre de résidences secondaires ($301 \times 10 = 3010$ logements) moins les 30 logements par an de transformation des résidences secondaires en résidences principales prévus dans le PLH, soit $3010 - 300 = 2710$ exactement arrondis à 2700.

Cette estimation est présentée dans le tome 1 du rapport de présentation (point 1.1.4) qui précise que "*Le taux de résidences secondaires est important dans les acquisitions annuelles puisqu'entre 2017 et 2022, environ 38% des acquisitions réalisées dans le parc de logements existants de la commune de Saint-Malo l'ont été pour un usage en résidence secondaire. La part des résidences secondaires dans la construction neuve est également significative à Saint-Malo puisque sur la période 2017-2022, 11% des logements neufs ont été créés pour de la résidence secondaire*".

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.

Il faut souligner que cette dynamique concerne surtout le stock de logements existants plutôt que la production de logements neufs.

Cette importance de la part de résidence secondaire dans l'hypothèse de production future du projet de PLU est justifiée par *"la fréquentation touristique de Saint-Malo, toujours plus élevée, avec des indicateurs en hausse (notamment l'accueil de l'office du tourisme, ayant enregistré sur la saison 2023 une hausse de 22% sur la période du 1er mai au 15 août 2023 par rapport à la même période en 2022)"* (tome 2 du rapport de présentation, point 1.3).

Le rapport de présentation a été rédigé à un moment où la Loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, dite Loi Le Meur, n'était pas encore entrée en vigueur.

Cette loi renforce les outils mis à la disposition de la collectivité pour réguler les logements touristiques de courte durée et pour réglementer la création de logements en résidences secondaires.

L'entrée en vigueur de la loi devrait avoir un effet sur la dynamique de meublés de tourisme.

Le rapport de présentation sera modifié afin d'intégrer une synthèse des hypothèses prises en compte pour le calcul des scénarios, montrant également les variations générées par différentes hypothèses du point mort.

Au vu :

- des différentes dynamiques de logements (dessalement des ménages, locations de courte durée, dynamiques de transformation du parc en résidences secondaires) ;
- du point mort démographique ;
- des contraintes de la commune (que ce soit en termes de risques, de paysages, d'environnement, ou encore de l'application de la loi Littoral),

la commune a fait un choix ambitieux de produire 530 logements/an (conformément aux orientations du PLH) dont 80% prévus au sein de l'enveloppe urbaine.

Afin de limiter la croissance des résidences secondaires, la commune prévoit qu'une part importante de la production de logements sera constituée de logements locatifs sociaux ou de logements en accession aidée (une part importante de ces logements est prévue au sein des opérations programmées, en lien avec les objectifs fixés dans le PLH).

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

Le projet de PLU est basé sur une croissance "légère" avec pour objectif de porter la population Malouine à environ 50 000 habitants à l'horizon 2034 contre 47 323 en 2021 (chiffre INSEE).

Le scénario démographique pris en compte dans le projet de PLU tient logiquement compte du point mort démographique (stabilisation de la population), pour définir un besoin en logements.

Dans le rapport de présentation, il est décrit que l'hypothèse la plus défavorable (480) du point mort est plus probable que l'hypothèse démographique la plus favorable (370). Néanmoins, il n'est nulle part fait mention que le scénario démographique du projet de PLU a été conçu à partir du scénario le plus défavorable.

Le rapport de présentation sera modifié afin d'intégrer une synthèse des hypothèses prises en compte pour le calcul des scénarios, montrant également les variations générées par différentes hypothèses du point mort. Cette synthèse permettra de centraliser l'ensemble des éléments visant à justifier le scénario démographique et de la production de logements du projet de PLU.

En ce qui concerne la possibilité de contenir le développement des résidences secondaires sur la commune au moyen d'outils adaptés :

- d'une part, dès 2021 et en attendant l'approbation de la révision du PLU, les élus ont élaboré une "charte pour la construction et l'aménagement durable" signée par les acteurs de la construction et de l'immobilier promoteurs. L'une des orientations de la Charte à laquelle s'engagent les promoteurs est de "*permettre au plus grand nombre de se loger et travailler à Saint-Malo*". Pour ce faire, la charte prévoit que " les opérateurs devront veiller à ce que les projets favorisent les résidences principales (règlement de copropriété, état descriptif de division)"
- d'autre part, la Loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, dite Loi Le Meur, crée un article L. 151-14-1 au sein du Code de l'urbanisme permettant au règlement du Plan Local d'urbanisme de délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale.

Les élus du groupe majoritaire sont favorables à se saisir de ce nouvel outil en proposant l'instauration de périmètres de servitude de résidences principales dans les secteurs d'OAP en extension urbaine (Rothéneuf, Houssaye, Campus, Château-Malo), voire dans certains secteurs d'OAP en renouvellement urbain.

L'Ae recommande 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.

Cependant, l'instauration de ces périmètres nécessite une procédure de modification simplifiée du PLU qui ne pourra être mise en œuvre qu'après l'approbation de la révision générale en cours, lorsque les OAP auront force exécutoire.

Les secteurs d'extension d'urbanisation correspondent aux secteurs d'extension déjà initiés lors du précédent PLU, notamment celui de la Frange Sud de Rothéneuf, de la Houssaye, et de la Montagne Saint-Joseph. Ces secteurs étaient déjà ciblés en II AU, dans la projection de projets d'extension. Le secteur de Château-Malo n'était pas en II AU, cependant, l'extension urbaine prévue au titre de la révision du PLU correspond à la continuité du quartier limitrophe. Les antennes de réseaux et de voiries sont présentes pour initier cette extension. Ainsi, les secteurs d'extension correspondent à des projets urbains murement réfléchis, et anticipés.

Ont été écartés les secteurs peu propices au développement urbain, pour des raisons environnementales, paysagères, économiques, de mobilité, ou encore pour des motifs tirés de l'application de la Loi littoral.

Le rapport de présentation essayera d'intégrer une partie présentant les scénarios de localisations.

2. Qualité de l'évaluation environnementale

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.

Une analyse a déjà été faite au sein de l'évaluation environnementale (Tome 4 du rapport de présentation) dans la partie 3 intitulée "*Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable*".

De nombreux secteurs d'urbanisation sont actuellement totalement urbanisés ou imperméabilisés. Pour les autres secteurs présentant des entités naturelles (OAP n°8 Rothéneuf, OAP n°9 La Houssaye,...), des diagnostics écologiques (inventaires habitats et zones humides notamment) ont été menés, permettant d'identifier les entités naturelles (haies, zones humides, ...) à préserver et ainsi d'appliquer la séquence éviter, réduire, compenser.

La mise en œuvre des projets sur ces sites impliquera en tout état de cause de solliciter des autorisations environnementales. Dans le cadre des études d'impacts menées sur ces sites, des analyses qualitatives des milieux naturels seront menées de manière encore plus poussée et plus approfondie.

2.5 Dispositif de suivi

Les indicateurs de suivi qui sont proposés sont plutôt de nature réglementaire. [...] Ces indicateurs restent cependant incomplets, ne permettant pas un suivi réel des effets du PLU.
[...] 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.

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.

De nombreux indicateurs ont déjà été intégrés et présentés dans l'évaluation environnementale du PLU (tome 4 du rapport de présentation, partie 5).

Dans un souci d'efficacité, les indicateurs choisis doivent respecter les critères suivants :

- la validité des données de base doit être vérifiée (valeur scientifique et fiabilité des méthodes de mesure) ;
- les données utilisées doivent être facilement accessibles et faire l'objet d'une mise à jour régulière (idéalement une fois par an) ;
- les indicateurs doivent être sensibles aux évolutions temporelles, et le cas échéant aux évolutions spatiales que l'on souhaite mettre en évidence ;
- les indicateurs doivent pouvoir être comparés à des "*valeurs de référence*" permettant leur interprétation. Il peut s'agir de valeurs seuils ou d'objectifs définis réglementairement.

L'Ae recommande de 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.

Le projet de PLU comporte 69 indicateurs de suivis répartis en 12 catégories : Données socio-démographiques / Consommation foncière et urbanisation / Activités agricoles / Milieu naturel et biodiversité / Patrimoine bâti et archéologique / Eau potable / Assainissement / Ressources énergétiques / Déplacements / Risques / Pollutions des sols / Déchets.

Eventuellement, une colonne "*objectifs*" pourra être rajoutée (exemple pour le linéaire bocager : maintien ou augmentation du linéaire).

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

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 durée. De plus, un nouvel article L. 151-14-1 du code de l'urbanisme 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 principale. 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.

L'importance de la part de résidences secondaires dans les hypothèses de productions futures au sein du projet de PLU est justifiée par "la fréquentation touristique de Saint-Malo, toujours plus élevée, avec des indicateurs en hausse (notamment l'accueil de l'office du tourisme, ayant enregistré sur la saison 2023 une hausse de 22% sur la période du 1er mai au 15 août 2023 par rapport à la même période en 2022)" (tome 2 du rapport de présentation, point 1.3).

Le point mort démographique prend en compte les dynamiques de transformation du parc existant de résidences principales vers la résidence secondaire ou inversement. Actuellement la dynamique d'évolution du parc de logement va dans le sens d'une transformation du parc de résidence principale vers de la résidence secondaire. Le rapport de présentation sera complété sur ce sujet.

Le rapport de présentation sera modifié afin d'intégrer une synthèse des hypothèses prises en compte pour le calcul des scénarios, montrant également les variations générées par différentes hypothèses du point mort. Cette synthèse permettra de centraliser l'ensemble des éléments visant à justifier le scénario démographique et de la production de logements du projet de PLU.

Le PLU a été finalisé avant l'entrée en vigueur de la Loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, dite Loi Le Meur qui met en place la servitude de résidence principale permettant de produire du logement à l'année sur tout ou partie du territoire (résidence principale).

Comme exposé précédemment, la mise en place d'une servitude de résidence principale ne pourra intervenir qu'après l'approbation du PLU, par une modification simplifiée, lorsque les OAP auront force exécutoire.

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 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

S'il est difficile de chiffrer aujourd'hui le nombre exact de logements sociaux qui seront réalisés dans les opérations diffusées sur le territoire communal couvert par la servitude de mixité sociale dans les prochaines années, cet outil devrait néanmoins permettre de créer du logement locatif social ou du logement en accession aidée à la propriété.

La commune n'exclut pas à ce stade de modifier, le cas échéant et si nécessaire, les taux de logements locatifs sociaux ou de logements en accession aidée à la propriété au sein des secteurs couverts par des OAP. L'objectif est de s'assurer que objectifs fixés au sein du PLH seront bien respectés.

Dans cette logique, un tableau synthétisant les opérations projetées et les taux de logements sociaux sera annexé au PLU pour une meilleure clarté.

L'enjeu du PLU est de concilier l'attractivité touristique de la commune de Saint-Malo, le tourisme étant un des moteurs de son économie (cf p. 44 du diagnostic, Tome 1 du rapport de présentation), et la nécessité de permettre aux familles et jeunes actifs qui travaillent sur la commune de s'y loger.

Le diagnostic (Tome 1 du rapport de présentation) analyse l'évolution de la part de résidences principales et secondaires sur la base des dernières données de l'INSEE connues lors de sa rédaction (soit données publiées fin 2024 sur la base du recensement 2021). Par ailleurs, la fiabilité de ces données est à nuancer compte tenu de leur caractère déclaratif. De plus, certains propriétaires déclarent aux impôts leur résidence secondaire comme étant leur résidence principale en fonction du taux d'imposition.

En page 21, le diagnostic du rapport de présentation fait part d'un taux de 38 % des logements acquis pour de la résidence secondaire entre 2017 et 2022 (données issues des fichiers fonciers 2023 du CEREMA).

L'Ae recommande de 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

La Commune ne dispose ni de données plus récentes ni d'autres outils que ceux de l'INSEE ou du CEREMA pour analyser les transformations des résidences principales en résidences secondaires.

Pour rappel, le diagnostic du rapport de présentation développe en page 44 la réglementation mise en œuvre à Saint Malo, depuis le 1^{er} janvier 2020 pour encadrer les meublés de tourisme. Les effets de ces mesures commencent à se faire sentir, puisqu'on constate, depuis 2022 une stabilisation du nombre de meublés de tourisme de par l'instauration des quotas et la limitation du nombre d'autorisations pouvant être données pour louer un bien en tant que meublé de tourisme à une seule par propriétaire.

La Loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, dite Loi Le Meur, crée un article L. 151-14-1 au sein du Code de l'urbanisme permettant au règlement du Plan Local d'urbanisme de délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale.

Les élus du groupe majoritaire sont favorables à se saisir de ce nouvel outil en proposant l'instauration de périmètres de servitude de résidences principales dans les secteurs d'OAP en extension urbaine (Rotheneuf, Houssaye, Campus, Château-Malo), voire dans certains secteurs d'OAP en renouvellement urbain.

Cependant, l'instauration de ces périmètres nécessite une procédure de modification simplifiée du PLU qui ne pourra être mise en œuvre qu'après l'approbation de la révision générale en cours, lorsque les OAP auront force exécutoire.

3 Prise en compte de l'environnement par le projet

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

3.1.2. Habitat

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

La commune a fait le choix d'une répartition différenciée des typologies de logements en fonction des secteurs :

- au sein des secteurs en extension urbaine, ont été privilégiés le Bail Réel et Solidaire (BRS) et le logement libre
- au sein des secteurs de renouvellement urbain, le choix s'est principalement porté sur du BRS et du logement locatif social. En effet, la commune a souhaité privilégier le logement locatif social à proximité de secteurs bien équipés, notamment en termes de services et de commerces, et bien desservis par les lignes de transport en commun.

Le volume et la répartition des typologies de logements libres, sociaux, et en accession sociale, correspondent aux conditions du Programme Local de l'Habitat (PLH) en vigueur appliquées sur le territoire de Saint-Malo.

La Ville de Saint-Malo s'engage ainsi à respecter le PLH dans son application.

En termes de répartition plus importante sur les secteurs en extension urbaine pour limiter l'augmentation de résidences secondaires, cela impliquerait de limiter le nombre de logements sociaux et familiaux dans les centralités, c'est-à-dire à proximité des services, notamment pour certaines typologies de logements dont les occupants sont moins motorisés. De plus, les résidences secondaires s'inscrivent majoritairement dans les quartiers plus centraux, et majoritairement dans le parc ancien. A ce titre, le part de résidences secondaires correspond à 14% du parc neuf, majoritairement en quartiers centraux.

La commune pourra, le cas échéant et si nécessaire, étudier la possibilité de réajuster la répartition des différentes typologies de logements au sein des opérations programmées.

L'Ae recommande 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

La commune ne souhaite pas inscrire une densité minimale de logements, afin de se laisser une marge de manœuvre pour moduler cette densité en fonction des enjeux environnementaux et de la cohérence avec le bâti existant.

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.

La MRAE opère une confusion entre le nombre de logements prévu dans les OAP (dont la temporalité peut excéder celle du PLU), et le nombre de logements qui seront réalisés sur la temporalité du PLU (nombre moindre) ; pour une meilleure clarté, un tableau de synthèse détaillant opération par opération le nombre total de logements prévus puis leur temporalité sera ajouté dans les pièces du PLU.

L'Ae recommande 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

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), il est prévu la construction de 5 305 logements supplémentaires comprenant notamment l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation. Avec 5 305 logements supplémentaires, la station d'épuration recevra, au terme du PLU, un apport supplémentaire d'environ 11 936 Eq-hab. à traiter.

S'il est vrai que le PLU prévoit la construction de 5305 nouveaux logements sur une période de 10 ans, il est probable que le desserrement des ménages et la concurrence des résidences secondaires vont affecter le parc de logements existants.

Le PLU prévoit une évolution de la population autour de 50 000 habitants en 2034/2036, soit une augmentation effective de moins de 3 000 habitants.

Une programmation de travaux sur le réseau EU a été mise en place pour permettre un traitement des eaux usées adapté à moyen terme et une préservation de la qualité des eaux : des renforcements d'ouvrages (PR et Intercepteurs), des réhabilitations de regards, de réseaux et des mises en séparatif d'une partie du réseau. Cette programmation de travaux a pris en compte des hypothèses du Programme Local de l'Habitat, supérieures au projet de PLU. Ce dernier est alors compatible avec les projections du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) et de son Programme d'action.

En outre, conformément au Code de l'urbanisme, le projet de PLU a été soumis pour avis aux personnes publiques associées définies par le Code de l'urbanisme aux articles L.132-7 et L.132-9. Dans son avis datant du 11 mars 2025, Saint-Malo Agglomération, compétente

en matière d'eau et assainissement, garantie que " 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 ".

Dans ces conditions, l'ouverture des secteurs en extension urbaine sera compatible avec la capacité de traitement des eaux usées de la station d'épuration.

L'émergence de la programmation de logements du PLU, en lien avec le PLH, soit près de 5 305 logements, sera réalisée de manière équilibrée sur l'ensemble du territoire, y compris sur les secteurs en extension urbaine. En effet, l'objectif est de pouvoir accompagner l'évolution des modes de vie sur l'ensemble des quartiers de la ville, y compris les plus périphériques. Dans cette perspective, l'objectif est également de permettre la continuité de services publics, et notamment d'écoles sur des secteurs proches de la périphérie de la ville, à l'image du quartier de Saint-Ideuc. Certaines programmations, à l'image du secteur de la Houssaye ou du Campus, pourront accueillir des résidences étudiantes et l'ensemble des services afférents. L'évolution de ces quartiers, et la dynamique qui en résulte, devront être initiées de pair avec les quartiers plus centraux, dans la mesure où les étudiants ont également vocation à faire vivre les services du reste de la ville.

Enfin, la commune ne souhaite pas conditionner l'ouverture des zones en extension d'urbanisation à la satisfaction préalable d'objectifs de construction de logements en densification ou en renouvellement urbain.

En effet, la temporalité de réalisation des projets en renouvellement urbain est plus longue et soumise à plus d'aléas que la réalisation des opérations en extension. Cela aurait pour conséquence un allongement de la mise en production des logements et un non-respect des orientations générales du PADD en termes de production de logements.

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

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.

Si un seuil de limitation de la consommation des ENAF a été fixé à 50% au niveau national, ce seuil doit être décliné localement en fonction des spécificités des territoires. Ainsi notamment, dans les zones où le marché de l'immobilier est tendu, la réduction n'est plus de 50% mais de 40%.

Plus précisément, "La trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols doit être déclinée et adaptée dans les documents de planification régionale et d'urbanisme pour chaque territoire" et "Pour garantir la mise en œuvre locale du ZAN, l'objectif de réduction par tranches de dix ans du rythme de l'artificialisation des sols doit être territorialisé dès l'échelon régional, dans le cadre de l'évolution des documents de planification régionale

(SRADDET1 pour la plupart des régions, SDRIF pour l'Île-de-France, SAR pour la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion, PADDUC pour la Corse), ainsi qu'au niveau des blocs intercommunaux et communaux via les documents d'urbanisme (SCoT, PLU intercommunaux et communaux et cartes communales). La territorialisation permet d'adapter les efforts de sobriété foncière à la réalité des besoins et aux efforts déjà consentis par le passé" (Guide synthétique du ZAN publié sur le site du gouvernement, Portail de l'artificialisation des sols).

En l'espèce, le projet de SCoT du Pays de Saint-Malo en cours de révision a territorialisé les enveloppes de consommation future par commune.

Pour la ville de Saint-Malo, il est prévu une consommation d'espaces NAF maximale de 43,2 hectares pour l'habitat et tous les équipements et services associés pour la période 2021-2031 (tome 2 du rapport de présentation, point 3.6.1)

Les projections du PLU en termes de consommation des ENAF sont compatibles avec les objectifs fixés par le projet de SCoT en cours de révision dans son état arrêté le 28 février 2025, eux-mêmes compatibles avec les objectifs du SRADDET.

3 Prise en compte de l'environnement par le projet

3.2 Préservation de la biodiversité et des habitats naturels

3.2.1. Trame verte

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.

Le projet de règlement prévoit que les haies et alignements d'arbres identifiés au règlement graphique doivent être préservés voire renforcés. Cette protection porte sur le principe d'ensemble et non sur les arbres ou arbustes considérés individuellement.

Seuls sont autorisés les travaux suivants :

- entretien courant des arbres (taille de formation, élagage, taille latérale, taille de sécurité) en dehors de la période de nidification ;
- enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- abattage pour des raisons sanitaires, de sécurité, d'aménagement indispensable à la desserte des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou de mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

Toute suppression d'un élément protégé à ce titre doit être compensée par le remplacement d'une végétation comparable. Pour les haies devant être replantées, il importe de :

- repiquer *a minima* le même linéaire que celui arraché ;
- combiner une strate herbacée, une strate arbustive et une strate arborée (haie pluri-strates) ;
- utiliser des essences locales variées et composées de trois espèces différentes minimum, dans la strate arborée et la strate arbustive.

Les arbres qui seront à replanter devront l'être dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement. Si le remplacement des éléments supprimés ne peut se faire sur l'unité foncière sur laquelle ils se trouvaient, il donnera lieu à la plantation, sur un autre site situé sur le territoire communal et à une distance maximale de 500 mètres, de deux alignements de même essence ou d'une essence différente, dans le respect, au minimum, du gabarit adulte de l'essence d'origine et du même nombre de sujets.

La recommandation de la MRAe prévoyant plusieurs niveaux de compensation pose la question de l'identification des différentes fonctionnalités et de sa mise en œuvre. La commune juge que la règle inscrite dans le projet de PLU est suffisante, et n'envisage pas à ce stade de la modifier.

3.2.2. Trame bleue

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.

Un inventaire précis des zones humides a été effectué dans le cadre du projet de PLU et a permis l'identification de cette zone humide sur le secteur de Rothéneuf. Cette dernière sera préservée et figure sur le plan de zonage ainsi que dans l'OAP sectorielle.

Dans le cadre du suivi, un inventaire complémentaire pourra être réalisé à moyen terme (N+3) pour vérifier sa préservation et le maintien de son alimentation.

En outre, la mise en œuvre des projets sur ce site impliquera en tout état de cause de solliciter des autorisations environnementales. Dans le cadre de l'étude d'impact qui sera menée sur ce site, des analyses sur l'alimentation et les fonctionnalités des zones humides seront menées de manière encore plus poussée et plus approfondie.

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.

Le rapport de présentation sera complété avec un partie concernant la ceinture verte. Cette ceinture verte n'apparaît pas forcément dans le plan de délimitation en zones. Il s'agit d'un objectif à long terme. Actuellement, elle est composée de parcs et jardins dont certains sont classés en zone naturelle, de cheminement doux, de mails existants ou à créer (notamment dans les secteurs couverts par une OAP). L'objectif est de permettre un maintien et un développement de la trame verte le long de cette ceinture à travers la protection de parcs et jardins mais aussi par de nouvelles plantations et espaces verts. La commune a mis en place un plan de végétalisation qui traite du sujet.

Plus globalement, les orientations manquent de structuration, 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.

L'OAP TVB est relativement riche dans les thématiques qu'elle aborde et dans les engagements qu'elle fait porter à la collectivité. La commune envisage de traduire ces engagements au stade des projets pré opérationnels et opérationnels.

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

Sur les 1 140 ha classés en zone agricole, 345 sont classés en secteur Ap. Toutefois, le dossier ne précise pas sur quelle base ce classement a été effectué et la qualité des sols concernés par ce classement.

Il est indiqué dans le Tome 3 du rapport de présentation relatif à la justification des choix que : "*Comparé au PLU de 2006, le PLU révisé introduit le secteur de zone Ap (zone Agricole Protégée) qui a pour objectif à la fois la préservation des terres agricoles mais aussi de la valorisation des points de découvertes, des paysages et des différents éléments bâtis présents sur le plateau agricole (SPR, monuments historiques, ...)*" (p. 141).

	<p>Les terrains classés en secteur de zone Ap sont principalement localisés à proximité d'espaces naturels ou sur des lignes de crêtes. En secteur de zone Ap, les hauteurs maximales des constructions sont moins importantes pour les constructions agricoles ainsi que pour les autres constructions.</p> <p>La dénomination du secteur de zone Ap va être modifiée afin de la différencier de la servitude Zone Agricole Protégée, projetée sur la commune.</p> <p>Pour mémoire, le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) prévoit dans la cinquième orientation de son axe 4 que la Ville souhaite garantir à long terme, la vocation agricole d'une partie de son territoire. Pour ce faire, elle va engager la mise en place d'une Zone Agricole Protégée (ZAP). Cette servitude d'utilité publique sera annexée au PLU après enquête publique et création de la ZAP par arrêté préfectoral (voir également la délibération du conseil municipal du 23 avril 2025 se prononçant favorablement sur le principe d'une ZAP sur la commune).</p>
<p>L'Ae recommande de justifier la consommation d'espaces agricoles et naturels en prenant en compte le potentiel des espaces concernés</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété afin de mieux justifier les projets prévus dans les secteurs en extension.</p> <p>Les projets en extension prennent en compte les enjeux urbains, paysagers et sont conditionnés par les règles issues de l'application de la loi Littoral qui impose notamment que l'urbanisation située en extension soit réalisée en continuité avec l'enveloppe urbaine existante.</p> <p>Le rapport de présentation pourra être complété, notamment avec les éléments du diagnostic agricole afin de mieux mettre en avant le potentiel des sols des futurs espaces consommés.</p>
<p>L'Ae recommande d'identifier les incidences de l'artificialisation des sols induite par les projets sur les milieux agricoles et naturels se situant à proximité</p>	<p>Le tome 4 du rapport de présentation contient une partie entière dédiée aux incidences du projet sur l'environnement et les mesures envisagées pour les éviter, les réduire, et si possible les compenser (partie 2, pages 10 et suivantes).</p> <p>En outre, une partie est également dédiée aux "<i>Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable</i>" (Tome 4, partie 3, page 47 et suivantes).</p> <p>La mise en œuvre des projets sur ces sites impliquera en tout état de cause de solliciter des autorisations environnementales. Dans le cadre des études d'impact menées sur ces sites, des analyses encore plus poussées et plus approfondies seront réalisées sur les incidences de l'artificialisation des sols induite par les projets sur les milieux agricoles et naturels.</p>

L'Ae recommande d'élaborer des mesures de compensation adaptées

La mise en œuvre de projets urbains en extension urbaine implique une consommation foncière de terres naturelles ou agricoles.

Dans ce cas, une étude de compensation agricole est réalisée, conformément au décret n°2016-1190 du 31 août 2016 relatif à l'étude préalable et aux mesures de compensation prévues à l'article L 112-1-3 du code rural et de la pêche maritime. Dans ces conditions l'étude précise l'impact généré par le projet, ainsi que les mesures d'évitement, de réduction et de compensation à l'échelle du site. Une phase de compensation financière est également menée avec les exploitants locaux, afin de compenser la perte économique due aux terres agricoles prélevées. Cette étude fait l'objet d'un passage devant la Commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), et d'un avis du préfet.

Parallèlement à cette démarche réglementaire, les projets en extension urbaine feront l'objet d'une attention particulière pour s'inscrire dans une couture fine avec les milieux naturels et agricoles existants. A ce titre, la ZAC de la Houssaye intègre dans son plan masse une connexion forte avec les espaces agricoles et naturels environnants, par le biais de "*sillons permacoles*", des bandes jardinées de 15m de large connectées aux espaces agricoles. Ces bandes jardinées accueilleront des jardins familiaux et partagés, de manière à conserver la culture au cœur du projet.

De plus, une partie de la ZAC sera dédiée à un projet d'agriculture urbaine sur près de 7 000 m². L'objectif est de conserver un usage nourricier sur le site, et de mettre en œuvre une démarche pédagogique à destination des habitants, mais également des écoles et équipements publics du secteur.

Enfin, le site intègre une zone humide de près de 2ha, que le projet s'attachera à conserver, et à valoriser. Dans cette perspective, une étude particulière d'hydrogéologie a été menée, afin de déterminer les conditions d'alimentation de la zone humide, ainsi que le fonctionnement hydraulique global du bassin versant, qu'il s'agisse de ruissellements superficiels, mais également du fonctionnement de la nappe. Dans ces conditions, le projet prévoit un reméandrage de l'écoulement d'alimentation de la zone humide, ainsi que la sécurisation de son aire d'alimentation.

Ainsi, à l'image du secteur de la Houssaye, qui permet de se projeter sur un site actif en termes d'études, les secteurs en extension urbaine feront l'objet d'une attention particulière en termes de traitement au regard des emprises agricoles impactées.

Enfin et pour mémoire, le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) prévoit dans la cinquième orientation de son axe 4 que la Ville souhaite garantir à long

terme, la vocation agricole d'une partie de son territoire. Pour ce faire, elle va engager la mise en place d'une Zone Agricole Protégée (ZAP). Cette servitude d'utilité publique sera annexée au PLU après enquête publique et création de la ZAP par arrêté préfectoral (voir également la délibération du conseil municipal du 23 avril 2025 se prononçant favorablement sur le principe d'une ZAP sur la commune).

3 Prise en compte de l'environnement par le projet

3.3 Amélioration de la qualité des milieux aquatiques

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)

Le développement de l'urbanisation génère inévitablement une augmentation des volumes d'eaux usées à collecter et à traiter. Une estimation des effluents supplémentaires a été faite au sein du projet de PLU et l'évaluation de l'impact de ces futurs apports a été faite sur la base d'études et analyses des réseaux, ainsi que sur la base du fonctionnement du système d'épuration de la commune de Saint Malo.

Les dernières études réalisées confirment la capacité de la station d'épuration à traiter les habitants supplémentaires d'une part, et accepter une charge organique supplémentaire liée à la restructuration des réseaux de collecte (diminution des déversements en réseau grâce aux travaux du Schéma Directeur Assainissement sur la période 2025-2034).

Par ailleurs les charges complémentaires, issues des activités économiques générant des rejets d'eaux usées non domestiques sont soumises à autorisation préalable, conformément à l'article L. 1331-10 du Code de la santé publique. Le pôle assainissement de la Direction des cycles de l'eau de SMA instruit donc les demandes d'autorisation de rejets, au cas par cas, en vérifiant la compatibilité des demandes de raccordement avec la capacité des infrastructures d'assainissement (réseaux et STEP). Cette instruction est réalisée sur la base des perspectives d'évolution démographique des documents d'urbanisme.

Concernant l'acceptabilité future des rejets d'eaux usées et pluviales supplémentaires engendrés par la mise en œuvre du PLU sur les milieux récepteurs sensibles, des investigations complémentaires sont en cours afin de modéliser les impacts des projets d'aménagement sur la gestion des eaux pluviales sachant que les surfaces qui seront déconnectées du fait des travaux de restructuration du réseau de collecte du schéma directeur sont bien supérieures aux surfaces des OAP du PLU qui – au surplus - seront soumises à des prescriptions d'infiltration/stockage des eaux pluviales.

Concernant les eaux pluviales, le règlement du PLU et l'OAP thématique (Trame verte et bleue) précisent que l'ensemble des zones devra respecter la réglementation générale du

		<p>SDAGE Loire Bretagne, mais aussi le cahier des prescriptions techniques de Saint-Malo Agglomération, et le futur zonage des eaux pluviales. Ces documents imposent de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - limiter l'imperméabilisation complète des sols ; - privilégier des techniques alternatives au tout tuyau ; - prioriser la gestion à la parcelle par infiltration pour une pluie mensuelle ; - réguler les rejets à 1l/s/ha pour les projets < à 1 ha et à 3l/s/ha en cas de rétention des volumes (occurrence définie dans l'étude de zonage). <p>Globalement, le PLU ne générera pas d'incidences négatives sur les milieux récepteurs.</p>
	<p>L'Ae recommande 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.</p>	<p>La commune ne souhaite pas conditionner l'ouverture des zones en extension d'urbanisation à la satisfaction préalable d'objectifs de construction de logements en densification ou en renouvellement urbain.</p> <p>En effet, la temporalité de réalisation des projets en renouvellement urbain est plus longue et soumise à plus d'aléas que la réalisation des opérations en extension. Cela aurait pour conséquence un allongement de la mise en production des logements et un non-respect des orientations générales du PADD en termes de production de logements.</p>

3 Prise en compte de l'environnement par le projet

3.4 Prise en compte du changement climatique

3.4.1. Ressource en eau potable

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.

Au sein de l'évaluation environnementale, une estimation a été faite de la consommation en eau potable supplémentaire générée par le développement de l'urbanisation.

Des éléments complémentaires ont été transmis depuis l'arrêt du projet de PLU par Saint-Malo Agglomération (EPCI compétente en matière d'eau potable et d'assainissement). Le rapport de présentation sera complété avec les éléments actualisés.

En synthèse, il a été indiqué qu'Eau du Pays de Saint-Malo travaille actuellement sur des solutions permettant de solliciter de nouvelles ressources en eau qui permettront de sécuriser la ressource en eau potable.

A ce jour, le scénario suivant de sécurisation permettant de répondre à un besoin de 9,2 Mm³/an à l'échelle du territoire d'Eau du Pays de Saint-Malo est le suivant :

- mise en place d'une unité de régénération des eaux usées de la station de Saint-Malo pour remplir les barrages de Mireloup et de Beaufort – mise en service prévisionnelle en 2031 ;
- réhausse de la retenue de Beaufort pour atteindre un stockage proche de 2,5 Mm³ - mise en service prévisionnelle en 2034.

Ces plannings de réalisation ne sont pas encore figés ; les études de faisabilité en cours doivent permettre de les consolider.

Selon Eau du Pays de Saint-Malo, la demande en eau de la Ville de Saint-Malo est aujourd'hui proche de 3 000 000 m³ (2023) pour 38 400 abonnés soit 80 m³/abonné/an. Ainsi, en considérant le même ratio de demande en eau, les 5 305 logements se traduiraient par une demande en eau supplémentaire de 415 000 m³/an chiffre du même ordre de grandeur que celui évoqué dans le projet de PLU (477 450 m³ : ~+16%). En assurant la promotion des économies d'eau potable, il serait possible de réduire la consommation d'eau d'environ 15% ce qui permettrait de stabiliser la demande en eau de Saint-Malo proche de sa valeur actuelle.

3.4.2. Mobilité

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.

De nombreux indicateurs ont déjà été intégrés et présentés dans l'évaluation environnementale du PLU.

Eventuellement, une colonne sur ce thème pourra être rajoutée : exemple pour le nombre de bornes de recharges électriques, le nombre de vélos électriques en libre-service, le linéaire de pistes cyclables et de voies vertes...

Face à l'absence d'aire de covoiturage 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 PADD, ils ne sont néanmoins pas retranscrits au sein du règlement ou d'une OAP.

Le PADD indique que la ville souhaite accompagner la politique d'amélioration du réseau de transport en commun par les aménagements urbains nécessaires à leur déploiement, avec notamment :

- le renforcement urbain autour du pôle d'échanges multimodal majeur de la Gare. Ce pôle d'échange est mentionné dans l'OAP Marville avec la requalification du pôle d'échange (évolution du bâtiment voyageur de la gare, requalification du pôle d'échange et du parvis, création d'un parking silo) ;
- la constitution de 2 pôles d'échanges multimodaux en complément du parking relais Paul Féval :
 - o sur le site de la Croix Desilles (qui fait l'objet d'un emplacement réservé et dont l'aménagement est prévu au sein de l'OAP Campus II)
 - o au sud de la commune, bien que la zone d'implantation ne soit pas, à ce stade, définie et fait l'objet d'un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)

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.

Les outils à disposition du PLU concernant mise en œuvre du plan global de déplacement sont relativement limitées (Emplacements réservés, OAP, PAPAG). Les éléments déjà présents dans le projet de PLU correspondent aux projets suffisamment matures ou dont les études sont sur le point d'être finalisées.

La commune va réfléchir à améliorer les dispositions actuelles du projet de PLU.

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.

Le projet de PLU prévoit, dans le règlement littéral que les "*aires de stationnement en extérieur dont la surface excède 100m² doivent être traitées avec des matériaux drainants ou perméables*" (partie 2 - Titre 2, article 3.4).

Cependant, il n'appartient pas aux PLU de prescrire ou interdire l'emploi de certains matériaux, de telles exigences se justifiant et étant autorisées uniquement dans les secteurs faisant l'objet d'une protection particulière, tels que les sites patrimoniaux remarquables. En dehors de ces secteurs, seul l'aspect du revêtement pourra être réglementé sans pouvoir strictement interdire un matériau ou son imitation.

La désimperméabilisation des sols, en particulier des parkings, est abordée au sein de l'OAP TVB (orientation 14) mais est aussi traitée au sein du plan de végétalisation adopté par la commune en 2023.

3.4.3. Elévation du niveau marin et risque de submersion marine

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.

Dans son avis PPA, l'Etat a rappelé que le document de référence à prendre en considération pour la révision du PLU est le PPRSM actuellement en vigueur ; il est difficile d'anticiper les risques qui pourraient être identifiés dans le futur PPRSM, faute d'avoir des documents à ce sujet.

Il ne paraît pas opportun dès lors à ce stade de limiter la constructibilité dans certains secteurs ; en revanche, dès que le nouveau PPRSM sera approuvé, les documents du PLU seront modifiés/révisés pour tenir compte du document applicable.