ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE SAINT-MALO

Arrêté de Monsieur Le Maire de Saint-Malo n° 2025-04-10 du 10 avril 2025
Enquête E 250027/35

Dates de l'enquête : 6 mai au 12 juin 2025

PARTIE 2 /AVIS ET CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Commission d'enquête :
Présidente : Anne RAMEAU
Membres titulaires : Marie-Isabelle PERAIS
Jean-Christophe BUAILLON

Table des matières

Table des matières

A. Généralités 6
A.1 Objet de l'enquête 6
A.1.1 Contexte réglementaire 6
A.1.2 Réglementation encadrant la procédure d'enquête 7
A.1.3 Suite de la procédure 7
A.2 Rappel du projet 7
A.2.1 Les orientations du projet 8
A.2.2 Les choix retenus 9
A.2.3 Traduction des choix 10
B. Déroulement de l'enquête 12
C. Révision du PLU - Analyse thématique 19
C.1 Le dossier 19
C.2 La procédure 22
C.2.1 Phase d'élaboration du projet dont la concertation amont 22
C.2.2 Prise en compte des documents supra communaux. 28
C.3 Le projet : le PADD et sa traduction : 29
C. 4 La démographie et l'habitat 36
C.4.1 les projections démographiques 36
C.4.2 Les besoins en logements 39
C.4.3 La mixité sociale 48
C.4.4 La problématique des résidences secondaires et des meublés touristiques 54
C.4.5 La préservation des espaces agricoles 58
C.5 La consommation d'espaces 61
C.6 Les activités économiques 64
C.7 L'environnement : 73
C.7.1 Considérations générales sur l'environnement 73
C.7.2 Ressource en eau 76
C.7.3 Assainissement et eaux pluviales 79
C.7.4 Énergies renouvelables 83
C.7.5 Risques : submersion marine, inondations 87
C.7.6 Les déchets 90
C.7.7 Les nuisances 91
C.7.8 Trame Verte et Bleue 93

C.7.9 Le patrimoine 95
C.8 La mobilité 99
C.8.1 La circulation. 99
C.8.2 Le stationnement. 103
C.8.3 Les mobilités douces. 106
C.9 Le règlement 110
C.9.2 Le règlement écrit des zones urbaines 112
C.9.3 Le règlement écrit des zones d'activité 115
C.9.4 Le règlement écrit des zones agricoles et naturelles. 121
C.9.5 Le règlement des zones humides et des cours d'eau 126
C.10 Demandes relatives au règlement graphique 127
C.10.1 Demandes d'ordre général : rajout de délimitation, contestation de zonage. 127
C.10.2 Demandes de changements de destination. 129
C.10.3 Demande de STECAL 131
C.10.4 Demandes relatives au patrimoine 132
C.10.5 Demandes relatives aux Espaces boisés classés, arbres remarquables, alignements, parcs et jardins. 133
C.10.6 Demandes relatives aux cônes de vue. 135
C.10.7 Zones humides et cours d'eau 137
C.10.8 Emplacements réservés 138
C.11 Les OAP 141
L'OAP TVB 141
Questions générales sur les OAP sectorielles 142
OAP n°1 La Balue – 160 logements 147
OAP n°2 Aristide Briand – 650 logements 148
OAP n°3 Marville - 400 logements 151
OAP n°4 Triquerville Antilles - 350 logements 153
OAP n°5 Gambetta - 880 logements 154
OAP n°6 Général de Gaulle – 1100 logements 158
OAP n°7 Lorette – 430 logements 161
OAP n°8 Rotheneuf – 180 logements 162
OAP n°9 La Houssaye -340 logements 166
OAP n°10 Montagne Saint Joseph- 55 logements prévus 169
OAP n°11 Campus II – 500 logements 174
OAP n°12 Château Malo - 90 logements 181
OAP n°13 Le Port 183

C.12 Demandes relatives à la constructibilité 188
D Conclusion et avis..... 189

Le document comporte :

- Un résumé des caractéristiques du projet ainsi que le déroulement et le bilan de l'enquête.
- L'analyse du projet en prenant en compte les éléments du dossier, les avis formulés lors de la consultation administrative, les observations recueillies lors de l'enquête publique et les réponses du maître d'ouvrage à ces avis et questions. L'analyse a été faite suivant les grandes thématiques identifiées dans les observations et le dossier.

Les réponses du maître d'ouvrage ne sont pas systématiquement reprises dans leur intégralité, ni les annexes. Il conviendra de se reporter au mémoire en réponse (annexe du rapport d'enquête publique). Les observations ont été suivant les cas, reprises in extenso ainsi que la réponse qui a été apportée, ou simplement citées. Le mémoire en réponse demeure le document de référence car exhaustif. A noter que les observations y sont traitées par contributeur.

La commission formulera ensuite ses conclusions et rendra son avis sur la révision du PLU de la Ville de Saint-Malo.

A. Généralités

A.1 Objet de l'enquête

La commune de Saint Malo (37 km2, 47 323 habitants en 2021) est située au nord du département de l'Ille-et-Vilaine, à environ 70 kilomètres de Rennes. Saint-Malo est la 2e ville d'Ille-et-Vilaine en nombre d'habitants. Son attractivité est due en partie aux activités économiques liées à la mer (port) et au tourisme (150 000 habitants l'été et une fréquentation annuelle estimée à un million de visiteurs).
La commune de Saint-Malo fait partie de la Communauté d'agglomération du Pays de Saint-Malo, dite Saint Malo Agglomération (SMA) qui comprend 18 communes membres pour une surface de 245,5 km². Elle en est la « ville-centre » avec 55% de la population et plus de 62% des 59 488 logements recensés à l'échelle communautaire.
Elle fait partie du Pays de Saint Malo, Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) créé en 2015 qui a adopté en 2017 son Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), en cours de révision.

Document stratégique et transversal, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) traduit règlementairement le projet politique d'aménagement et de développement durables du territoire de Saint-Malo pour les 10 à 15 prochaines années.

La procédure de révision générale a été prescrite par délibération du Conseil Municipal le 25 juin 2015 qui définit les objectifs suivants :
- « Prendre en compte les évolutions législatives, réglementaires et les documents supra communaux.
- Définir un projet urbain ambitieux pour les 20 prochaines années, prenant en compte les objectifs de développement durable ainsi que le rôle de la ville comme pôle structurant à l'échelle régionale et locale.
- Mettre en œuvre un projet urbain pour favoriser une nouvelle urbanité et renforcer l'attractivité de la ville, notamment pour les familles et les entreprises.
- Concevoir un projet urbain respectueux du développement durable, conciliant développement urbain et préservation de la trame verte et bleue. »

A.1.1 Contexte réglementaire

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.
La révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Malo datant de 2006, a été prescrite par la délibération du 25 juin 2015.
La concertation préalable s'est déroulée sur toute la durée de la révision du PLU jusqu'à son arrêt.
Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD° ont été débattues à trois reprises en Conseil Municipal les 23 mai 2019, 8 novembre 2022 et 7 novembre 2023.
Le 25 juin 2015, le Conseil Municipal a défini les objectifs de la révision, ainsi que les modalités de la concertation.
Le 9 décembre 2024, la délibération CM-2024-12-001 du Conseil Municipal a arrêté le projet de PLU révisé, avec 36 voix « Pour » et 6 abstentions.
Cette même délibération a arrêté le bilan de la concertation à l'unanimité.

Le projet de PLU révisé est susceptible d'être modifié pour tenir compte des conclusions de l'enquête publique et des avis des personnes publiques associées. Le dossier éventuellement modifié sera soumis à l'approbation du conseil municipal de Saint Malo.

A.1.2 Réglementation encadrant la procédure d'enquête

Le Tribunal Administratif de Rennes dans sa décision E2500027/35 du 18 mars 2025, a désigné les membres de la commission d'enquête.
L'arrêté de Monsieur Le Maire de Saint-Malo n° 2025-04-10 du 10 avril 2025 a défini les modalités d'organisation de l'enquête publique, conformément au code de l'Urbanisme (articles L.153-19 et R.153-8) et au code de l'Environnement (articles R.123-7 à R.123-23).

A.1.3 Suite de la procédure

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions sont adressés à Monsieur Le Maire de Saint-Malo ainsi qu'au Président du Tribunal Administratif de Rennes.
Monsieur Le Maire de Saint-Malo adressera une copie du rapport et des conclusions à Monsieur le Préfet d'Ille et Vilaine.
Le public pourra consulter ces documents pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête sur le site internet de la Mairie de Saint-Malo.

Après l'enquête publique, le PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête est soumis à l'approbation du conseil municipal de Saint-Malo.

A.2 Rappel du projet

Entre 2006 et 2021, la population de Saint-Malo a diminué, passant de 49 661 à 47 323 habitants, avec une légère reprise de croissance à partir de 2013. Cette croissance est due à un solde migratoire positif, malgré un solde naturel négatif. La population est vieillissante, avec 41% des habitants âgés de 60 ans ou plus, et les ménages sont souvent composés de personnes seules.
La ville attire principalement des retraités et des travailleurs, mais peine à retenir les jeunes adultes en raison du coût élevé de l'immobilier et du manque de logements abordables. La demande en logements est forte, avec une tension particulière sur le marché immobilier due à la rareté du foncier et à l'attractivité touristique de la ville, ce qui favorise les résidences secondaires et les locations touristiques.
Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Saint-Malo établit des objectifs de densité moyenne pour les logements, avec des cibles spécifiques selon les zones : 42 logements par hectare en moyenne, 15 logements par hectare pour les surfaces de plus de 2 500 m², et 50 logements par hectare près de la gare. Il prévoit également 85 hectares de surfaces potentielles d'extension urbaine pour les usages résidentiels et mixtes entre 2017 et 2034, avec des surfaces supplémentaires non encore chiffrées pour les activités économiques.
Le Programme Local de l'Habitat (PLH 3) vise la construction de 5 000 nouveaux logements pour répondre aux besoins des ménages entre 2023 et 2028, avec un objectif spécifique de 3 180 logements pour Saint-Malo, soit environ 500 logements neufs par an, plus 30 logements issus de la mobilisation de l'existant.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) projette un besoin de 500 logements par an pour maintenir ou légèrement augmenter la population actuelle. Cet objectif est cohérent avec une croissance démographique prévue de 0,7% par an pour l'agglomération et de 0,95% par an selon le SCoT. Le chiffre de 500 logements par an est également basé sur un "point mort", représentant le nombre minimum de logements nécessaires pour stabiliser la population.

A.2.1 Les orientations du projet

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) se décline autour des 5 axes suivants, eux-mêmes déclinés en objectifs stratégiques :

Axe 1 : S'engager pour un développement du territoire en harmonie avec sa géographie et son socle environnemental

- Protéger le littoral et ses espaces rétro-littoraux,
- Préserver les grandes continuités écologiques qui maillent le territoire (trames vertes et bleues),
- Protéger et relier les espaces de nature pour développer la biodiversité et la nature en ville,
- Préserver les secteurs rétro-littoraux dans leur vocation naturelle et agricole,
- Intégrer l'enjeu climatique, les risques naturels et les nuisances dans le projet de développement urbain,
- S'engager en faveur de la transition écologique et énergétique,
- Modérer la consommation d'espaces naturels et agricoles pour le développement urbain.

Axe 2 : Préserver et valoriser les patrimoines, socle de l'identité malouine

- Préserver et valoriser le patrimoine architectural et paysager identitaire,
- Valoriser le cadre de vie et le patrimoine du quotidien tout en développant de nouvelles formes urbaines.

Axe 3 : Renforcer et développer l'attractivité de la ville de Saint-Malo pour les familles et les actifs

- Tenir le rôle de ville-centre d'agglomération en assumant une production de logements diversifiée et abordable,
- Prioriser la production de logement au sein de grands projets pilotés par la collectivité,
- Modérer la consommation d'espaces naturels et agricoles dans la production de logements neufs,
- Développer de nouveaux projets d'équipements pour répondre aux besoins de la population.

Axe 4 : Renforcer les piliers économiques malouins et le développement local

- Affirmer, renforcer et diversifier les fonctions de centralité économique de la ville,
- Permettre l'évolution des abords du port pour l'ouvrir sur la ville et à d'autres usages,
- Conforter le maillage commercial existant,
- Conforter l'offre touristique malouine,
- Pérenniser l'activité agricole et la vocation de ses terres productives.

Axe 5 : Créer les conditions d'une ville accessible, mobile et connectée

- Améliorer l'accessibilité et promouvoir des mobilités durables,
- Encourager le report modal en optimisant le transport collectif et les déplacements doux,
- Optimiser l'offre de stationnement dans la ville,
- Soutenir le développement des communications numériques.

Les différentes pièces réglementaires du PLU révisé traduisent les orientations du PADD.

A.2.2 Les choix retenus

La densification constatée sur les dernières années a été caractérisée par une forte dynamique de production de logements qui a touché tous les secteurs de la ville. L'acceptabilité sociale de ce modèle a atteint ses limites.
La commune souhaite poursuivre et approfondir un urbanisme privilégiant la densification dans des secteurs bien identifiés et délimités, où la collectivité sera en mesure d'encadrer fortement les formes urbaines et la programmation, afin d'y développer notamment une offre sociale (locatifs sociaux et BRS).
Le PLU a été réalisé par une approche regroupant les différents gisements fonciers en trois leviers de densification, pour un potentiel total de 4 130 logements sur la durée du PLU (horizon 2035).

- Premier levier : 8 secteurs de projets de renouvellements urbains
- Deuxième levier : la densification diffuse

Troisième levier : les changements d'usage de la résidence secondaire à la résidence principale.

Types		Secteurs	Nombre de logements à 10 ans	
Secteurs de renouvellement urbain	Initiatives privées encadrées	Aristide Briand	600	1 460
		Marville	400	
		Triquerville	300	
		La Balue	160	
	Projets pilotés par la commune	De Gaulle	750	1 370
		Gambetta-ZI Nord	450	
		Serres de Lorette	70	
		Etrier - Vélodrome	100	
Densification diffuse		Densification douce en secteurs pavillonnaires	200	1 000
		Densification intermédiaire à forte	800	
Changement d'usage			300	300
			TOTAL	**4130**

L'enveloppe de consommation d'ENAF maximum pour Saint-Malo pour la période 2021-2031 accordée par le SCoT est de 43,2 hectares pour l'habitat et tous les équipements et services associés, et de 14 hectares pour la période 2031-2041.
Le plafond prévu par le SCoT pour l'ensemble des communes de Saint-Malo Agglomération est de 22,8 hectares pour la période 2021 - 2031.
Le PLU est ainsi compatible avec les arbitrages du SCoT.
Au total, la consommation d'espaces NAF planifiés dans le PLU pour la période 2021-2031 s'établit comme suit :

Type	Consommation ENAF			Surface (ha)
Habitat	Projection dans les OAP	Rothéneuf	7,4	28,9
		La Houssaye	8,8	
		Montagne Saint-Joseph	1,8	
		Château-Malo	1,6	
		Campus 2 1AU	9,3	
	EHPAD			1,7
	Projets individuels menés par des particuliers			3
	Espaces déjà consommés entre 2021 et 2024			0,3
	Projets autorisés			4,7
	SOUS - TOTAL			**38,6**
Equipement	La Janais			4,6
	SOUS - TOTAL			**4,6**
Dev Eco	Consommation planifiée dans les opérations d'extension urbaine	Montagne Saint-Joseph	2,8	4,8
		Campus 2	2	
	Espaces déjà consommés entre 2021 et 2024			0,9
	SOUS - TOTAL			**5,7**
TOTAL Ville				48,9
Equipement structurant	OAP Campus 2 (équipement)			5
	SOUS - TOTAL			**5**
TOTAL Supra-communal				5
TOTAL				**53,9**

A.2.3 Traduction des choix

Les documents suivants traduisent les choix et les contraintes :

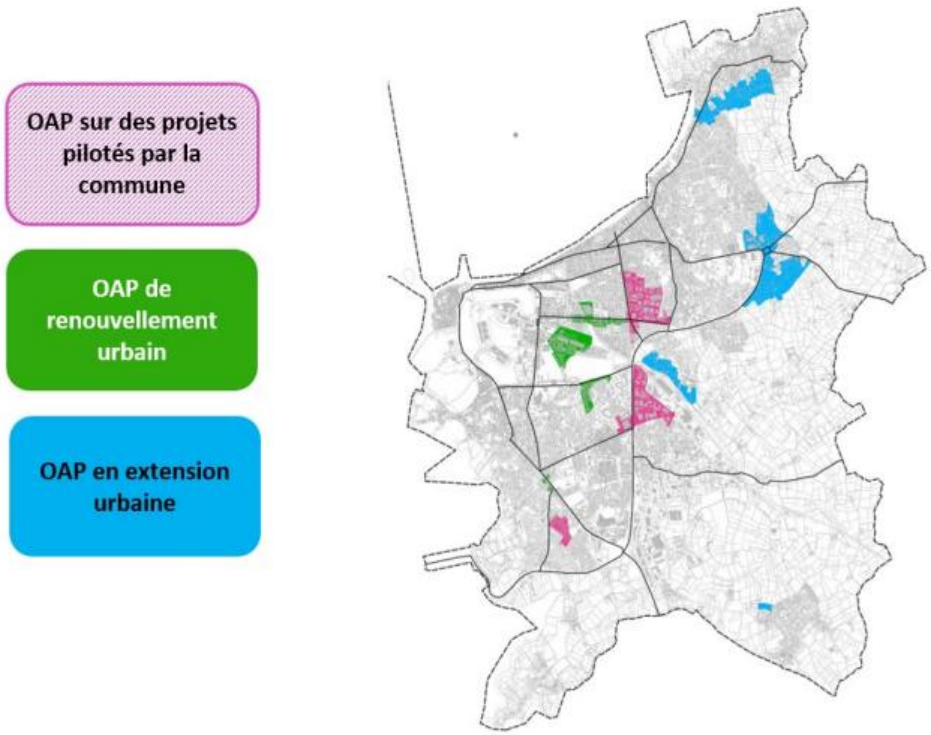
- Le règlement graphique : zonage définissant la constructibilité et les usages.
- Les OAP thématiques : Trame Verte et Bleue ; équipement commercial, artisanal et logistique ; paysages.
- Les OAP sectorielles.

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue du PLU de Saint-Malo couvre l'ensemble du territoire communal, protégeant biodiversité, cycle de l'eau et microclimat. Elle identifie et valorise les milieux naturels (zones humides, bois, vallons). Les paysages et la biodiversité sont étroitement liés et doivent être intégrés à toute nouvelle urbanisation.
L'OAP fixe 30 actions réparties en six catégories, incluant trames verte, bleue, brune, noire, blanche et biodiversité. Chaque trame vise une fonction écologique précise (eaux pluviales, habitats, éclairage, bruit). Elle complète les documents réglementaires du PLU et impose aux projets une prise en compte stricte de ces enjeux. Le respect du principe « éviter-réduire-compenser » reste incontournable. Cette démarche globale favorise un urbanisme durable et une meilleure qualité de vie.

Les OAP Sectorielles portent sur un quartier ou un secteur identifié. Elles définissent les conditions d'aménagement assurant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité de l'identité de la zone en question. Elles doivent intégrer les prescriptions de l'OAP Thématique Trame Verte et Bleue
Elles permettent la mise en œuvre des objectifs annoncés dans le PADD, s'agissant :

- De la production de logements (orientations n°1, 2 et 3 de l'axe 3)
- Du développement de nouveaux projets d'équipements (orientations n°4 de l'axe 3 et 2 de l'axe 5)
- Du développement des activités économiques (orientations n°1 et 2 de l'axe 4).

Le projet décline treize OAP sectorielles classées en deux catégories : en intensification ou en extension de l'enveloppe urbaine.



Sur ces treize OAP, une a vocation à produire des activités économiques, six ont vocation à produire de l'habitat et six sont à vocation mixte habitat/activités économiques.

La production de logements au sein des OAP sectorielles

Le PADD prévoit la réalisation de 250 à 350 logements au sein de grands projets pilotés par la collectivité (soit entre 50 et 70% de la production de logements prévue par le PADD).

	Type	Vocation	Surface Totale (hectares)	Surface consommation NAF (hectares) pour l'habitat	Nb de lgt*
OAP La Balue	Intensification	Habitat	1,02		160
OAP Aristide Briand	Intensification	Habitat	10,7		600
OAP Marville	Intensification	Mixte	19,6		400
OAP Triquerville - Antilles	Intensification	Habitat	6,2		300
OAP Gambetta	Intensification	Mixte	30,5	-	450
OAP Général de Gaulle	Intensification	Mixte	28,7		750
OAP Ecoquartier Lorette	Intensification	Habitat	6,8		-
OAP Port	Intensification	Activités	110		-
Sous-total			213.52	-	2660
OAP Rothéneuf	Extension	Habitat	29,6	7	180
OAP La Houssaye	Extension	Mixte	19,6	8,8	340
OAP Château-Malo	Extension	Habitat	1,7	1,6	90
OAP Montagne Saint-Joseph	Extension	Mixte	13	1,8	55
OAP Campus II	Extension	Mixte	29,5**	9,3***	470
Sous-total			93,4		1 135
TOTAL	-	-	306.92	28.5	3 795

*Nombre de logements estimé durant la durée de vie du PLU
**Surface totale de l'OAP comprenant les secteurs classés en 1AUR*, 2AU et zone N, et hors Campus actuel
***Surface consommant des espaces NAF hors zone 2AU et hors équipements et activités économiques

Au sein de chaque secteur couvert par des OAP, que ce soit en renouvellement urbain ou bien en extension, le programme prévisionnel de l'OAP prévoit une part dédiée à la réalisation de logements sociaux et de logements en accession à prix maîtrisé.

Les logements sociaux sont principalement localisés dans les OAP en renouvellement urbain. Dans les OAP en extension de l'enveloppe urbaine, les OAP privilégient principalement les logements en accession à prix maîtrisé (BRS, PTZ, PSLA, …).

Par ailleurs, les OAP à vocation d'activités économiques viennent répondre aux objectifs du SCoT concernant les conditions nécessaires au développement économique du territoire, notamment dans les secteurs identifiés sur la commune comme surfaces potentielles de création ou d'extension de zones d'activités.

Toutes les OAP ont fait l'objet d'une évaluation environnementale avec la description des incidences potentielles attendues et des mesures d'ERC (Évitement, Réduction, Compensation) à mettre en œuvre.

B. Déroulement de l'enquête

Le 9 décembre 2024, la délibération CM-2024-12-001 du Conseil Municipal a arrêté le projet de PLU révisé, et arrêté le bilan de la concertation à l'unanimité.
Le 18 mars 2025, la conseillère déléguée du tribunal administratif de Rennes nomme la commission chargée de diligenter l'enquête. Il s'agit de Anne RAMEAU, présidente, Marie-Isabelle PERAIS et Jean-Christophe BUAILLON, membres titulaires.

Une réunion préparatoire avec le service urbanisme a permis de fixer :

- La période de l'enquête : du 6 mai au 12 juin, soit une durée de 38 jours afin de compenser les jours fériés nombreux sur cette période.
- Le siège de l'enquête : la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme, 27 quai Duguay-Trouin.
- Le nombre de permanences : 11 dont une en matinée, une en soirée et une un samedi matin.
- Les lieux d'affichage : affichage aux entrées de ville, dans les lieux de passage et sur les emplacements des OAP.
- La publicité : annonces réglementaires dans les journaux Ouest France et Les Petites Affiches ; panneaux lumineux et site internet de la Ville, conférence de presse en amont.
- La mise en place d'un registre dématérialisé.

Les 11 permanences ont été réparties de la façon suivante :
Mardi 6 mai 2025 de 14h à 17h ; Vendredi 16 mai 2025 de 14h à 17h ; Samedi 17 mai 2025 de 9h à 12h°; Mercredi 21 mai 2025 de 16h à 19h ; Jeudi 22 mai 2025 de 14h à 17h ; Lundi 26 mai 2025 de 14h à 17h ; Mardi 27 mai 2025 de 14h à 17h ; Lundi 2 juin 2025 de 9h à 12h ; Mardi 3 juin 2025 de 14h à 17h ; Mercredi 4 juin 2025 de 14h à 17h ; Jeudi 12 juin 2025 de 9h à 12h et de 14h à 17h.

L'arrêté et l'avis ont été finalisés et signés le 10 avril 2025 par monsieur Gilles LURTON, Maire de Saint-Malo.

Le dossier d'enquête (version papier et numérique) était consultable à la DAU. Le dossier était disponible sur le site de la mairie depuis le 9 décembre.
Le 12 juin à 17h30, le registre d'enquête et les documents ont été retirés de la consultation et le registre numérique clos.

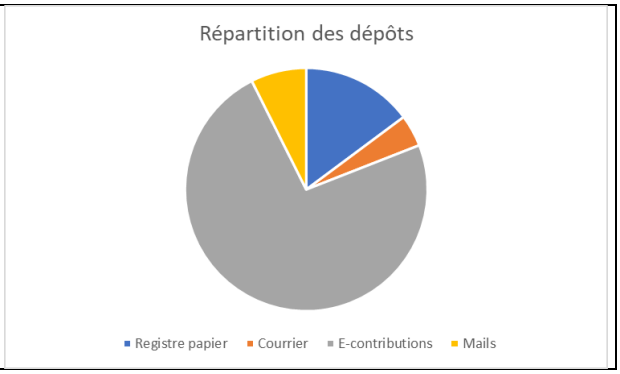
Au total, **près de 200 visiteurs ont été comptabilisés** avec **112 observations déposées dans le registre.**
75 visites hors permanences ont été comptabilisées.
La Mairie a reçu **32 courriers.**

Le registre numérique a enregistré 6234 visiteurs uniques.
611 contributions y ont été déposées et validées : 555 sous forme d'E-contributions et 56 par mail.
127 contributions (21%) ont été déposées par une personne anonyme.

Au total, 755 observations ont été déposées.
7 observations ont été déposées hors délais sur la plate-forme et 2 par courrier. Conformément à la procédure, elles n'ont pas été prises en compte mais la majorité constituaient des doublons ou des redites de précédentes contributions.

Tableau récapitulatif :

Dépôt	Nombre
Registre papier	112
Courrier	32
E-contributions	555
Mails	56
Total	**755**



6 observations ont été considérées comme des doublons (même texte et même expéditeur).
Les observations traitées émanent :

- De particuliers :

Habitants de Saint Malo (habitation principale ou secondaire), habitants hors périmètre (communes voisines, parents ou amis d'habitants).
Certains contributeurs sont venus à plusieurs reprises et/ou ont déposé plusieurs contributions.

- D'associations préexistantes ou créées dans le cadre de la révision du PLU :

<u>Associations de Défense du Patrimoine</u>
Association Agir Pour le Patrimoine de saint Malo : APPSAM
Association Veille Environnement Patrimoine Saint-Malo
La Demeure Historique par son délégué départemental

<u>Activités Economiques :</u>
Association des Commerçants de l'Intramuros : IMCA
Association des Propriétaires et Exploitants des Zones Industrielles, Commerciales et Artisanales de Saint-Malo : ASPREZICA
Club Emeraude Entreprises

<u>Associations environnementales</u>
Association Dinard Côte d'Emeraude Environnement : ADICEE
Association Bretagne Vivante Rance Emeraude
Association Eau et Rivières de Bretagne
Collectif Montée des Eaux

<u>Associations généralistes</u>
Association OSONS !
Association Saint Malo à la Hune
Association Droits de Cité

Mobilités douces
Association A VELO MALO (AVM)

Associations de secteurs
Association de Défense de la Banneville, son Environnement et ses Habitants : AD BEH
Association « Sauvons la Montagne Saint-Joseph »
Association Bien Vivre à Rothéneuf
Association Rothéneuf Environnement
Association Rothéneuf Eau et Littoral
Association « De Rochebonne à Rothéneuf Demain ? »
Association « Sauvons la Montagne Saint-Joseph »
Comité FLOURIE – MALO PLEINSUD
Association Autour des Nielles
Association CLUPPIP Saint Malo Port des Bas Sablons
Association Syndicale "Le Grand Clos"
Résidents de la Huperie
Riverains de la Ville Besnard

- D'opérateurs économiques :

EDEIS Opérateur du Port
Commerces : LIDL dans l'OAP Marville, commerçants de l'Intramuros (Benic Opticiens et SARL KARINA, Epices du Monde)
Industries : Laiterie Malo et Tiffany Emballages, Groupe Roullier, Entreprise BEAUMANOIR
Artisanat : SCI DM IMMOBILIER. MT LUCAS et ART ET RENOVATION (Entreprise de maçonnerie implantée à Château Malo au 34 Rue des Belettes)
Opérateurs immobiliers : la Fédération de Promoteurs Immobiliers de Bretagne, BATI ARMOR, LAMOTTE SACIB, IMMOBILIERE CHEREL – ETI, BOUYGUES Agence Bretagne Nord, EURL HOUDUSSE IMMOBILIER.
Activités de loisirs : VERTICAL' ART (complexe salle d'escalade, restaurants et bar).

- D'institutionnels : le Département d'Ille et Vilaine, Groupe Hospitalier Rance Emeraude Saint-Malo

La commission a classé les observations selon les thématiques suivantes :

- **Le dossier :**

Qualité (forme et fond) et complétude du dossier soumis à l'enquête.

- **La procédure :**

Phase d'élaboration du projet dont la concertation amont.
Prise en compte des documents supra communaux.
Phase d'enquête publique.
Phase suivante.

- **Le projet : le PADD et sa traduction :**

Considérations sur le projet dans son ensemble.

- **La démographie et l'habitat**

Projections démographiques,
Besoins en logements,
Mixité sociale
Problématique des résidences secondaires et d'habitat saisonnier.

- **La consommation d'espaces**

Secteurs en extension, consommation d'espaces agricoles, application du « ZAN ».
Les questions sur les impacts des OAP sont traitées par OAP.

- **L'activité économique :**

Industrie, artisanat, commerce, activités de loisirs.

- **L'environnement :**

Considérations générales sur l'environnement
Ressource en eau
Assainissement et eaux pluviales
Energies renouvelables
Risques : submersion marine
Nuisances et déchets
Trame Verte et Bleue : espaces boisés classés, zones humides. Considérations générales.
Les questions sur les impacts des OAP sont traitées par OAP.

- **Le patrimoine :** considérations générales sur la protection du patrimoine.

Les demandes individuelles relatives à la protection du patrimoine bâti ainsi que les demandes de modification de zonage sont traitées dans le règlement graphique.

- **La mobilité**

La circulation. *La modification de l'Avenue du Maréchal Juin est traitée dans l'OAP CAMPUS II.*
Le stationnement. *Le stationnement à proximité de l'Intramuros est traité dans l'OAP PORT.*
Les mobilités douces.

- **Règlement écrit**

Zones urbaines
Zones d'activité
Zones agricoles et naturelles.

- **Règlement graphique**

Demandes d'ordre général : rajout de délimitation, contestation de zonage.
Changement de destination.
Demande de STECAL
Patrimoine : prise en compte de SPR, création d'un nouveau zonage, demandes de révision de classement.
Demandes relatives aux Espaces boisés classés, arbres remarquables, alignements, parcs et jardins.
Demandes relatives aux cônes de vue.
Emplacements réservés

- **Les OAP**
- **Constructibilité**

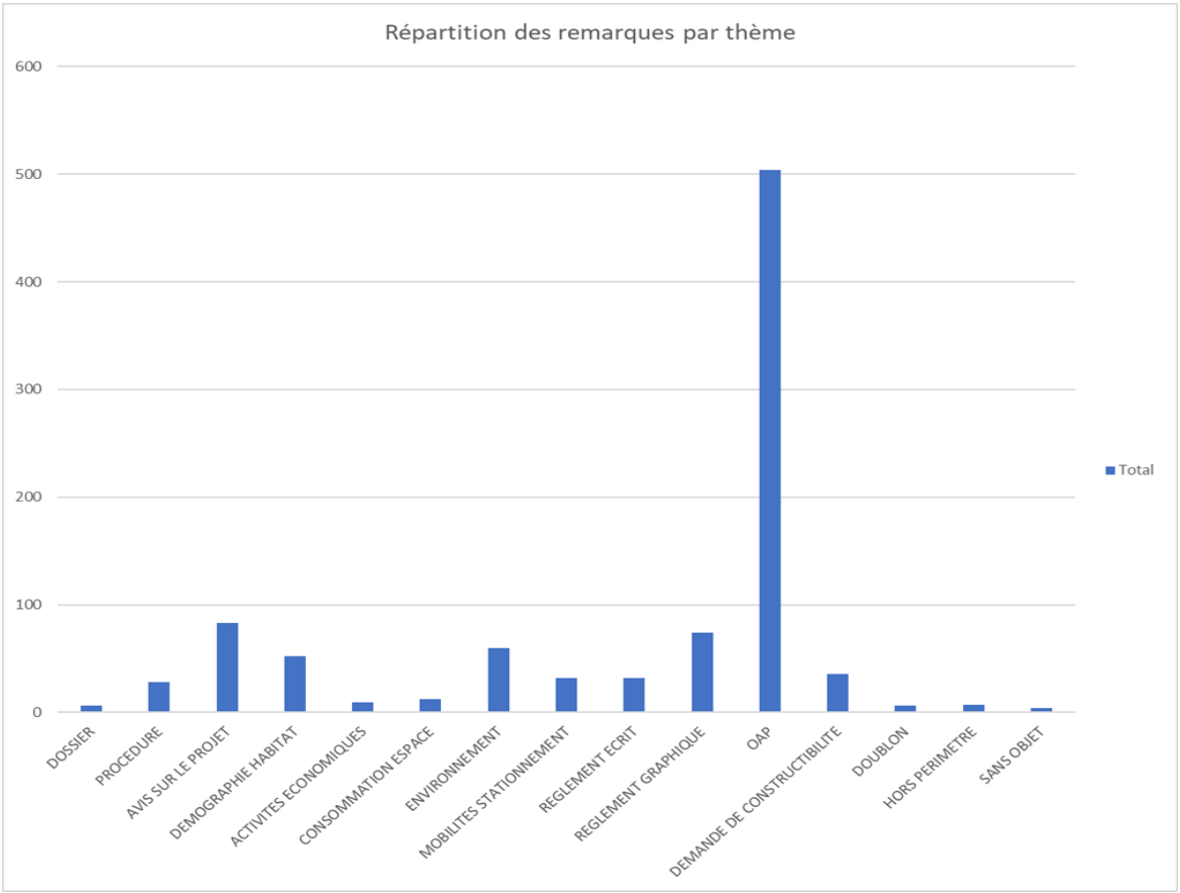
Demandes individuelles de constructibilité.

Les contributions peuvent aborder plusieurs thèmes, elles ont été scindées en remarques et **948 remarques ont fait l'objet d'un classement.**

Répartition des remarques par thèmes :

THEME	NB remarques
DOSSIER	**6**
PROCEDURE	**25**
AVIS SUR LE PROJET	**82**
DEMOGRAPHIE HABITAT	**52**
DEMOGRAPHIE	8
HABITAT	38
MIXITE SOCIALE	4
RESIDENCES SECONDAIRES	2
ACTIVITES ECONOMIQUES	**8**
SECTEUR COMMERCE	1
SECTEUR INDUSTRIEL. ARTISANAT	7
CONSOMMATION ESPACE	11
ENVIRONNEMENT	57
CONSIDERATIONS GENERALES	8
PROBLEMATIQUE DE L'EAU	8
TVB	10
RISQUES SUBMERSION	14
EAUX USEES-EAUX PLUVIALES	2
ENERGIES RENOUVELABLES	1
NUISANCES	1
GESTION DES DECHETS	1
PROTECTION DU PATRIMOINE	12
MOBILITES STATIONNEMENT	32
CIRCULATION	17
MOBILITES DOUCES - TRANSPORTS EN COMMUN	8
STATIONNEMENT	7
REGLEMENT ECRIT	31
ZONES URBAINES	21
ZONES ECONOMIQUES ET EQUIPEMENTS	6
ZONES A ET N	4
REGLEMENT GRAPHIQUE	80
DEMANDES RELATIVES AU ZONAGE	13
ZONAGE DES ZONES HUMIDES, ELEMENTS BOISES	19
CONES DE VUE - PAYSAGE	9
STECAL	3
CHANGEMENT DE DESTINATION	3
EMPLACEMENTS RESERVES	11
CLASSEMENT PATRIMOINE	13
SECTEUR UM1 ATALANTE	1
SECTEUR UM4 NIELLES	8

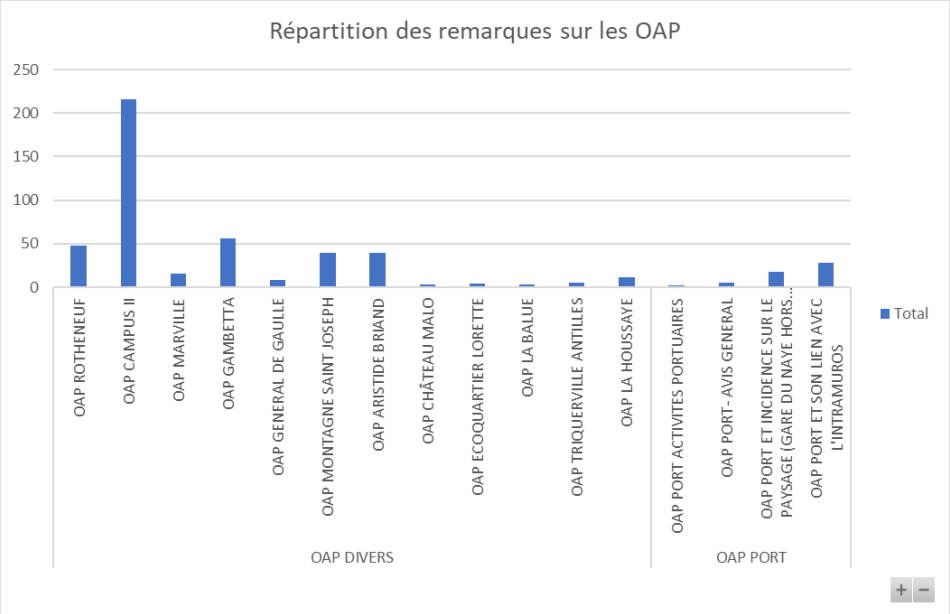
OAP	513
OAP ROTHENEUF	49
OAP CAMPUS II	225
OAP LA HOUSSAYE	13
OAP PORT ACTIVITES PORTUAIRES	2
OAP PORT- AVIS GENERAL	6
OAP PORT ET INCIDENCE SUR LE PAYSAGE (GARE DU NAYE HORS PERIMETRE)	18
OAP PORT ET SON LIEN AVEC L'INTRAMUROS	28
OAP MARVILLE	16
OAP GAMBETTA	51
OAP GENERAL DE GAULLE	8
OAP MONTAGNE SAINT JOSEPH	41
OAP ARISTIDE BRIAND	40
CHÂTEAU MALO	3
ECOQUARTIER LORETTE	4
OAP LA BALUE	3
OAP TRIQUERVILLE ANTILLES	6
DEMANDE DE CONSTRUCTIBILITE	34
DOUBLON	**6**
HORS PERIMETRE	**7**
SANS OBJET	**4**
Total général	**948**



Les OAP représentent 513 remarques.
L'OAP Port a été subdivisée pour distinguer les thématiques suivantes :

- L'OAP dans son ensemble,
- L'activité portuaire,
- Le lien avec l'intramuros principalement pour ce qui concerne l'évolution du stationnement,
- L'incidence de l'OAP sur le paysage notamment la hauteur des bâtiments autorisés ; à noter que la gare maritime du Naye (projet Région) a fait l'objet d'une enquête publique et est hors périmètre de la présente enquête.

L'OAP Campus II représente 43 % des 51 remarques. Cette proportion s'explique par une mobilisation importante des habitants du secteur et de leurs relations qui ont déposé un grand nombre de contributions en opposition au projet.



Le procès-verbal de synthèse a été remis le 20 juin à la DAU en présence de Monsieur Charles POTTIER Directeur de l'Aménagement et de l'Urbanisme, Madame FONTAINE Responsable service administratif et juridique, et Madame LUCAS juriste.
Le mémoire en réponse a été communiqué par voie dématérialisée à la commission le 4 juillet.

Il était constitué :

- D'un courrier de Monsieur Le Maire,
- D'un document de réponses aux questions de la commission,
- Du tableur xl des contributions auxquelles ont été apportées des réponses individuelles
- D'un tableau xl qui reprend les caractéristiques des OAP pour la réponse aux questions spécifiques relatives aux OAP.
- Des tableaux de réponses aux PPA, PPC.
- D'une reformulation du scénario démographique.

Un certain nombre d'annexes relatives aux différents points ont été également mises à disposition à titre de compléments d'information.

Le mémoire en réponse fait l'objet d'une annexe spécifique.

Elle comporte le courrier de Monsieur Le Maire, les réponses aux questions de la commission et le tableau des contributions/réponses de la Ville, classées par contributeur. Même s'il est très conséquent, ce tableau est lisible en ligne où il peut être grossi.
Les questions des PPA et leurs réponses seront reprises et à rechercher dans le rapport partie 2 Avis et Conclusions.
Le tableau synthétique des OAP a été repris par OAP.

Les deux parties du rapport ont été remises le 15 juillet à Monsieur Le Maire de Saint-Malo, en présence de Monsieur Charles POTTIER Directeur de l'Aménagement et de l'Urbanisme, et des représentants du service urbanisme.

C. Révision du PLU - Analyse thématique

Les observations ont été reportées en fonction de leur thème principal, parfois scindées en remarques lorsqu'elles abordent plusieurs thèmes. Elles ont été étudiées de façon individualisée par la commission, et les services de la Ville ont apporté à chacune une réponse.
L'analyse thématique a regroupé et résumé les observations anonymisées, avec la réponse apportée par la Ville. Elles sont reportées dans les pages suivantes de même que les observations de la MRAe, de l'Etat, des personnes publiques associées et consultées et la réponse de Saint-Malo.

Les réserves de l'Etat (en rouge) ont fait l'objet d'une attention particulière.

De même, la commission a posé un certain nombre de questions auxquelles la Ville a répondu.

Les contributeurs sont invités à retrouver la réponse à leurs remarques et questions personnelles dans le mémoire en réponse (Annexe 2 du Rapport partie 1). Elles sont classées par contributeur.

La compilation des questions/réponses a permis à la commission de faire ressortir les retours et propositions de la Ville dans le cadre de son projet et d'émettre un avis sur chacune des thématiques. La commission a opté pour un format détaillé afin que la lecture des items reflète la richesse des contributions et permette la compréhension des problématiques, qu'elles soient individuelles, collectives ou institutionnelles.

C.1 Le dossier

Observations du public :
@166 Association A VELO MALO (AVM) : demande de compléments du dossier (indicateurs de suivi avec volet santé humaine ; volet mobilité/stationnement).

@215, @438, @439, @580, R104 : déplorent la difficulté d'accès au dossier du fait de son volume, de son caractère technique, de sa complexité, et du manque de lisibilité des documents.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
Indicateurs de suivi : Le projet de PLU intègre des éléments sur les mesures ERC liées aux risques et nuisances potentielles du PLU. (cf Tome 4/partie 2/point 2.8 "Incidences du PLU sur les risques, les nuisances et les pollutions".

Volet mobilité/stationnement : la Ville complètera, dans la limite des données disponibles, les éléments concernant les aires de covoiturage, les vélos à assistance électrique ainsi que les bornes de rechargement des vélos/véhicules électriques en conformité avec l'axe 5 du PADD.

AVIS DE LA MRAe :

- Recommande de 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).
- Recommande d'intégrer au dossier l'ensemble des inventaires zones humides afin de justifier leur délimitation au règlement graphique.
- Demande de compléter le diagnostic écologique sur le secteur de Rothéneuf.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :

- La commune va réaliser un tableau compilant ces données. (Voir thématique logement).
- Le rapport de présentation sera complété avec les inventaires zones humides réalisés.
- L'évaluation environnementale a été faite sur les OAP Rothéneuf et La Houssaye avec des diagnostics écologiques. La mise en œuvre des projets impliquera une analyse environnementale avec des analyses qualitatives plus poussées.

AVIS DE L'ÉTAT :

- Souligne la qualité globale du dossier
- Demande des modifications de formulations et des corrections : supprimer la référence au SRCE désormais remplacé par le SRADDET ; page 11 du PADD, indiquer la consommation d'ENAF en nombre d'hectares et pas seulement en pourcentages ; description synthétique du site Natura 2000 ; suppression de la flèche s reliant la RD 137 au niveau d'Atalante jusqu'à la montagne St-Joseph dans la carte p. 27 du PADD.

Réserves :

Réserve 1 : Le projet de PLU doit préciser les limites durables au développement urbain tel que demandé dans l'objectif 23 du SCoT en vigueur

Réserve 12 : Les rapports des bureaux d'études ayant réalisé les inventaires complémentaires doivent être annexés au PLU pour justifier de la délimitation des zones humides représentées au règlement graphique

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :

- Le rapport de présentation sera modifié pour supprimer la référence au SRCE.
- Le PADD sera modifié en page 11 pour indiquer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers en nombre d'hectares et pas seulement en pourcentages.
- Une vérification de la description synthétique du site Natura 2000 « ZSC Côte de Cancale à Paramé » (FR5300052) dans l'évaluation des incidences N2000 sera faite et une modification sera réalisée.
- En ce qui concerne la carte p. 27 du PADD, il convient de rappeler que les cartes présentes dans le PADD sont des cartes schématiques qui ne préfigurent aucunement une localisation éventuelle d'un projet. En l'espèce, la flèche violette qui part du Sud vers le secteur des Mottais résulte d'une ancienne projection, abandonnée il y a plusieurs mois ; sa matérialisation sur la carte est donc une erreur qui sera rectifiée à l'issue de l'enquête publique.

Réserve 12 : Les rapports des bureaux d'études ayant réalisé les inventaires complémentaires des zones humides seront annexés au PLU.

Réserve 1 : Limites durables du développement urbain,
Le Pays de Saint-Malo, dans son avis, pointe que : "Le projet de PLU préserve les paysages emblématiques de la commune, les bords de Rance, les habitats littoraux ou rétro-littoraux et contient le développement urbain dans des limites stables et clairement identifiées. Les dispositions réglementaires et le respect de la loi Littoral participent également à préserver et à valoriser ces paysages emblématiques".
Une partie relative aux limites durables du développement urbain est proposée pour être ajoutée au PLU.

AVIS DES PPA :
DÉPARTEMENT :
Demande d'intégration de certains éléments : dans le PADD, données chiffrées de modération de consommation d'espace au lieu de la fourchette ; plans d'alignement (servitudes de reculement) ; mention du PDIPR dans le rapport de présentation et dans le PADD.
PNR :
Demande de faire apparaître la limite du PNR sur le maximum de cartes et de planches graphiques, de compléter les descriptions des territoires concernés et l'évaluation environnementale.
Les éléments identifiés au plan de Parc doivent être compatibles avec le SCoT et intégrés aux PLU (mise en évidence des « sites naturels remarquables » réservoirs de la TVB et des sites de Cézembre et des bords de Rance).
SAGE :
Le bureau de la CLE salue la qualité des documents et la bonne prise en compte des enjeux du SAGE.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
DÉPARTEMENT :
- Le PADD sera modifié en page 11 pour indiquer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers en nombre d'hectares et pas seulement en pourcentages.
- Les annexes du PLU seront modifiées pour intégrer les plans d'alignement dans la mesure où ils auront été fournis à la commune.
- Des ajouts seront faits dans le rapport de présentation afin d'intégrer le PDIPR et les éléments associés.

PNR :
- La délimitation du PNR sera intégrée en annexe des planches graphiques du PLU.
- Il est rappelé que le Tome 4 du rapport de présentation comprend déjà une partie spécifique sur la compatibilité entre le PLU et le PNR (pages 153 et suivantes).

SAGE :
- La commune prend connaissance avec satisfaction de l'observation du SAGE.

QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE : Pas de question sur le thème.

APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
La commission considère que les réserves 1 et 12 de l'Etat ont été levées.
La commission confirme que le dossier était complet et conforme à la réglementation.

La commission a apprécié la qualité des documents fournis : sur la forme, la présentation est claire et la lecture agréable, les illustrations sont nombreuses et bien choisies, et les infographies illustrent bien les textes.

La commission estime que le dossier a su concilier les exigences formelles, les approches stratégiques et leurs déclinaisons opérationnelles.

La prise de connaissance par le public peut cependant être rendue difficile par l'importance des documents et leurs spécificités.
La commission a constaté que les pièces les plus consultées ont été de façon classique, les règlements (écrit et graphique), ainsi que les OAP sectorielles.
Les associations ont étudié avec attention les documents généraux et apporté des contributions importantes et argumentées sur les thématiques générales.

La commission prend acte du fait que toutes les pièces demandées par la MRAe et les PPA seront rajoutées au PLU.

C.2 La procédure

C.2.1 Phase d'élaboration du projet dont la concertation amont

La concertation sur les OAP est reprise dans le traitement par OAP.

Observations du public :
R37 Association ADICEE Dinard Côte d'Emeraude Environnement : conteste la période retenue pour l'enquête publique alors que le SCoT et le PPRSM sont en révision. Va déposer au prochain Copil du PPRSM, la demande de surseoir à statuer pour tous projets en limite immédiate du Littoral.

@275, Association de Rochebonne à Rothéneuf Demain ? : La révision du PLU est suspendue aux conclusions du nouveau PPRSM qui va créer une servitude d'utilité publique et poser la question de la localisation des 400 logements annuels nécessaires, et de la nécessité de renforcer les zones constructibles. Il faudra aussi concilier ces contraintes avec la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette) et fixer des hauteurs maximales adaptées (R+4+S) pour les futurs collectifs.

@4, Association Rothéneuf Environnement : Regrette le manque de prise en compte du bilan de la concertation : pas d'indicateurs, pas de résumé des impacts des contributions.

@568, Comité FLOURIE – MALOPLEINSUD : Demande de plus de dialogue et de co-construction.

@14, @33, @136, @253, @311, @528, Manque de concertation, documents incomplets sur la concertation
Le manque de concertation a été mentionné dans toutes les contributions défavorables aux OAP.

@49, @64, @122, @164, @335, @365, @605, R75, R104 : Demande de prise en compte du futur PPRSM
@88 : Demande de prise en compte du futur SCoT
@168 : Souhait d'une mobilisation plus générale, pas seulement des personnes directement impactées
@173 : Interrogations sur la suite de la procédure
@420 : Mise en cause des données, demande d'indicateurs
@423 : Suggestion de référendum

AVIS DE LA MRAe : Pas d'observation sur le thème.

AVIS DE L'ÉTAT : Pas d'observation sur le thème.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
Prise en compte du PPRSM et du SCoT en révision : R37, @49, @64, @122, @164, @335, @365, @605, R75, R104, @88, @275,
La ville, en concertation avec le représentant de l'Etat, a pris comme principe de ne pas attendre les cartes d'aléas pour arrêter son projet de PLU. Le projet de PLU arrêté le 9 décembre 2024 a été élaboré sur la base du PPRSM en vigueur. Les services de l'Etat ont confirmé dans leur avis PPA que c'est bien la version du PPRSM en vigueur qui devait servir pour analyser le projet de PLU. Lorsque le futur PPRSM sera validé, la ville devra mettre en conformité son document d'urbanisme, en prenant en compte l'impact éventuel du PPRSM sur les projets d'aménagement.
La ville de Saint-Malo, en prenant en considération les démarches en parallèle de la révision du SCOT et de la révision du PPRSM et en mesurant les implications de ces 2 documents sur le PLU de Saint-Malo a fait le choix de mener à bien la procédure de révision du PLU pour répondre aux multiples enjeux urbains qui en découlent, tout en se laissant la possibilité le cas échéant de faire évoluer son document d'urbanisme si une mise en compatibilité était nécessaire.
La ville partage la position selon laquelle il est nécessaire de procéder à une densification de l'enveloppe urbaine avant d'envisager toute extension de l'urbanisation. Cela implique de devoir, dans certains secteurs, prévoir des hauteurs de constructions plus importantes pour densifier les espaces. Pour autant cette densification ne peut pas être envisagée dans tous les quartiers et la ville souhaite maintenir la plupart des quartiers dans leurs caractéristiques urbaines actuelles.

Concertation @4, @568, @14, @33, @136, @253, @311, @528,
La commune a pris en considération l'ensemble des contributions réceptionnées au cours de la concertation, laquelle s'est bien déroulée conformément aux modalités fixées dans la délibération du 25 juin 2015. En outre, des modifications seront apportées à l'issue de l'enquête publique pour prendre en considération les observations formulées pendant l'enquête publique.
Secteur Campus II : par une délibération en date du 19 mai 2016 la ville de Saint-Malo avait engagé la concertation préalable en vue de la création d'une ZAC intitulée ZAC Campus qui avait défini les modalités de concertation. Un rapport de présentation est joint à cette délibération. Il présente les objectifs poursuivis pour cette ZAC avec notamment la volonté de créer un véritable Campus, de créer un quartier mixte plurifonctionnel avec des logements et des services et d'apporter une meilleure gestion des déplacements. Il évoque également la volonté de répondre à une meilleure gestion des déplacements et d'intégrer une réflexion paysagère et environnementale de qualité.
Le rapport fixe un objectif de logements de 60% (activités 40%) et pour ces logements une densité à 60 par hectares, soit une estimation d'environ 700 logements. Depuis mai 2016, un registre de concertation est ouvert à la DAU. Le projet d'OAP tel que présenté dans le cadre du projet de PLU arrêté découle des intentions arrêtées en 2016.
Le secteur de Campus II est déjà couvert par une OAP dans le PLU en vigueur de mars 2006, laquelle s'étend sur un périmètre équivalent.

@420 : Les données précises relatives aux logements sont publiées sur le site internet de l'INSEE.
Les indicateurs de suivis figurent dans le tome 4 du rapport de présentation, dans la partie 5.

AVIS DES PPA :
RÉGION :
Salue la collaboration dans l'élaboration de l'OAP n°13 du Port

CHAMBRES DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE (SAINT MALO ET 35) :

Déplore le manque de concertation et de prise en compte des intérêts des acteurs économiques.

SNCF :
Satisfait d'avoir été associé au projet.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
RÉGION, SNCF :
- La commune prend connaissance avec satisfaction de ces observations.

CHAMBRES DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE (SAINT MALO ET 35) :
- La CCI a été associée à tous les stades de la procédure de révision du PLU, notamment aux réunions des PPA organisées pour informer des évolutions du projet ; des rendez-vous avec les techniciens de la CCI ont également été organisé avec les services d'urbanisme.

QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :
- Pouvez-vous confirmer l'échéance du PLU ?
- Pouvez-vous préciser dans cette durée, ce que signifie "court, moyen, long terme" pour les OAP ?
- Pourquoi ne pas avoir attendu la révision du ScoT et du PPRSM ?
- L'élaboration d'un PLU Intercommunal pour Saint-Malo Agglomération est-elle envisagée ? A quelle échéance ?
- Pouvez-vous nous communiquer le compte-rendu de la réunion avec la CCI 35 le 20/11/2024 ?
- Comment va se passer la délivrance de permis de construire dans les mois à venir ?
- La demande d'annulation ou de suspension de la procédure de révision pour « non-conformité° » est-elle recevable ?
- Quelle communication allez-vous mettre en place pour les résultats de l'enquête publique, et pour accompagner la mise en œuvre du projet ?
- A quelle échéance se fera l'analyse des résultats de cette révision ?

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
- Echéance du PLU : Le PLU est un document de planification dont la durée est de 10 ans, soit une échéance à 2035.

- Echéances de mise en œuvre des projets :
  Court terme : 2026-2028 : projets pour lesquels les études pré-opérationnelles ont déjà été engagées et pour lesquels les autorisations d'urbanisme pourraient intervenir lorsque le PLU sera exécutoire, notamment les projets concernés par la convention "Territoires engagés pour le logement" (secteur Aristide Briand, la ZAC Général de Gaulle et la ZAC de la Houssaye).
  Moyen terme : 2029-2035 : projets pour lesquels des procédures pré-opérationnelles doivent être engagées ou approfondies (OAP Campus 2, OAP Gambetta).
  Long terme : à partir de 2035 : projets à plus long terme qui pourraient s'étaler au-delà de l'échéance du PLU (reconversion du site de l'hôpital Broussais après son transfert vers le site d'Atalante).

- SCoT : Le dossier de SCoT a été arrêté par le Conseil syndical le 28 février 2025. L'enquête publique est prévue du 20 juin au 23 juillet 2025 et la date prévisionnelle d'approbation est envisagée le 19 décembre 2025. L'arrêt du PLU a été validé en prenant en compte la procédure de révision du SCOT.

La ville a été associée à chaque étape de son élaboration et a anticipé les évolutions, notamment sur les objectifs de renouvellement urbain de densification, de mixité sociale, de réduction de la consommation foncière, etc. Elle a également pris en compte les évolutions en matière d'application de la loi littoral ou d'implantation commerciale.
Le projet de PLU a pu prendre en compte le diagnostic et les orientations du projet de SCOT, ce qui permet d'affirmer que les deux documents convergent sur de nombreux sujets et que l'entrée en vigueur du futur SCOT ne devrait pas remettre en cause le projet de PLU de la ville de Saint-Malo.

- Le PPRSM est un document réglementaire élaboré sous l'autorité du préfet de département, qui vise à définir les zones exposées aux risques d'inondation. Le PPRSM en cours est entré en vigueur le 18 juillet 2017. Compte tenu des nouvelles connaissances, l'Etat a considéré qu'il était opportun d'engager sa révision afin notamment produire de nouvelle carte d'aléa à l'horizon 2125 et de déterminer les règles d'urbanisme.
  La ville, en concertation avec le représentant de l'Etat, a pris comme principe de ne pas attendre les cartes d'aléas pour arrêter son projet de PLU. Le projet de PLU arrêté le 9 décembre 2024 a été élaboré sur la base du PPRSM en vigueur. Les services de l'Etat ont confirmé dans leur avis PPA que c'est bien la version du PPRSM en vigueur qui devait servir pour analyser le projet de PLU.
  Sur la base des hypothèses retenues, et en prenant en compte une modélisation actualisée de la topographie et du modèle d'écoulement des eaux, la nouvelle carte aléa à l'échéance 2025 reste assez proche de la carte d'aléa 2017 ; la carte d'aléa 2125 est beaucoup plus large que la carte d'aléa 2100.
  En pratique, cette carte ne remet pas en cause la constructibilité des secteurs impactés (OAP Aristide Briand, Gambetta, Marville, Triquerville, Général de Gaulle), même s'il est évident que ces projets devront s'adapter au risque et devront proposer des modes de construction innovants et résilients
  Les cartes d'aléas sont encore provisoires et devraient être prochainement diffusées sur le site internet de la préfecture d'Ille et Vilaine avec le compte rendu du comité de pilotage du 30 juin 2025.
  Lorsque le futur PPRSM sera validé fin 2026, la ville devra mettre en conformité son document d'urbanisme, en prenant en compte l'impact éventuel du PPRSM sur les projets d'aménagement.
  Les comptes-rendus du comité de pilotage sont fournis en annexe.

- C'est un choix politique des élus de la ville de Saint-Malo de ne pas retarder l'arrêt du PLU. Le projet de PLU est le fruit d'une longue démarche qui s'est déroulée à cheval sur deux mandats. Il a dû tenir compte des évolutions législatives et réglementaires (loi Climat et Résilience notamment) et des évolutions des documents supra communaux (SRADDET).
  La ville de Saint-Malo, en prenant en considération les démarches en parallèle de la révision du SCoT et de la révision du PPRSM et en mesurant les implications de ces 2 documents sur le PLU de Saint-Malo, a fait le choix de mener à bien la procédure de révision du PLU pour répondre aux multiples enjeux urbains qui en découlent, tout en se laissant la possibilité, le cas échéant, de faire évoluer son document d'urbanisme si une mise en compatibilité était nécessaire.

- Elaboration d'un PLU intercommunal.
  La loi ALUR a instauré le transfert automatique de la compétence d'élaboration du PLU aux EPCI, tout en permettant aux communes membres de s'opposer à ce transfert, par l'effet d'une minorité de blocage et dans un délai déterminé. Lors du bureau communautaire du 4 février 2021, les élus ont pris acte de l'opposition de la majorité des communes membres (cf délibération du 12 /10/2020 en annexe). Par conséquent, SMA n'a pas engagé le transfert de cette compétence en 2021.

La prochaine échéance pour ce transfert de plein droit est fixée aux élections municipales de 2026. La plupart des communes de la communauté d'agglomération aura mené à bien la révision de leur document d'urbanisme. L'engagement d'un PLUI pourrait être envisagé en fonction des décisions des communes membres.

- Réunion de novembre 2024.
  La dernière réunion plénière associant toutes les PPA et PPC du 20 novembre 2024, n'a pas donné lieu à un compte rendu diffusé aux participants. La CCI 35 avait alors exprimé sa déception quant à l'absence de création de nouvelles zones industrielles et le déficit de foncier à vocation économique. Monsieur le Maire avait alors fait part de la vacance de nombreux locaux dans les zones d'activités existantes.

- Délivrance de permis de construire dans les mois à venir :
  Conformément au code de l'urbanisme, les demandes d'autorisations d'urbanisme qui seront délivrées avant l'entrée en vigueur du futur PLU seront instruites sur le fondement du PLU en vigueur. Seules les autorisations d'urbanisme signées après l'entrée en vigueur du nouveau PLU seront instruites sur son fondement.
  Au stade actuel de la procédure, le Maire pourra surseoir à statuer conformément à l'article L.153-11 du code de l'urbanisme.

- Demande d'annulation ou de suspension de la procédure de révision pour « non-conformité°» :
  Il reviendra au juge administratif d'annuler ou de suspendre la procédure s'il est saisi d'un recours en annulation de la délibération approuvant la révision du PLU.
  En l'état actuel, rien ne nous permet de dire que le PLU serait non conforme aux documents supra-communaux. Les avis des PPA ne soulèvent pas de problèmes de conformité. Par ailleurs, la révision du SCoT et celle du PPRSM ont été menées en concertation avec la ville et celle-ci a anticipé les orientations des documents pour éviter toute non-conformité à venir.

- Communication des résultats de l'enquête publique, et accompagnement de la mise en œuvre du projet :
  Conformément à l'arrêté, les copies du rapport et des conclusions de la commission d'enquête seront consultables à la DAU ainsi que sur le site internet de la Ville, pendant un an à compter de la clôture de l'enquête publique.
  D'autre part, il est prévu un article dans le bulletin municipal au deuxième semestre et un encart dans la rubrique du site internet consacrée à la révision du PLU.
  Une autre campagne de communication sur le contenu du PLU révisé et son mode d'emploi aura lieu après son approbation au 4e trimestre 2025.

- Analyse des résultats de la révision :
  L'analyse des résultats de la révision se fera conformément code de l'urbanisme : Article R.151-3 (définition des critères, indicateurs et modalités retenues dans le rapport de présentation), Article L.153-27 (analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs neuf ans au plus après la délibération portant approbation du PLU)
  Conformément à ces articles, la partie 5 de l'évaluation environnementale définit des indicateurs de suivi du PLU (pages 119 à 126). Ces indicateurs, dont la liste n'est pas exhaustive, pourront être complétés ultérieurement en fonction des besoins.
  La commune devra réaliser un état "0" de ces indicateurs à l'approbation du PLU qui servira de référentiel pour les évaluations suivantes. La périodicité du renseignement des indicateurs est variable selon la nature des données et peut se faire annuellement, tous les trois ans en moyenne, où durant toute la durée du PLU."

APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission a noté un certain nombre d'observations contestant le bon déroulé de la concertation en amont du projet. Cette contestation est générale dans le cadre de certaines OAP.
La commission a pris connaissance du bilan de la concertation : modalités, retours du public et des associations, prise en compte des demandes individuelles (cf Délibération du 9 décembre 2024 en annexe du rapport partie 1).
Elle considère que le public a été correctement averti et informé et qu'il a eu accès aux informations dans de bonnes conditions. Les événements (réunions publiques, balades urbaines) ont été suivis par 100 à 150 participants, et 240 courriers dont 175 demandes individuelles ont été traités. Cette participation paraît proportionnée avec la participation à l'enquête publique (hors OAP Campus II).

La commission salue la mobilisation de tous les moyens de communication pour signaler la tenue de l'enquête et souligne le fait que tous les documents étaient en ligne et consultables sur le site internet de la Ville en amont de l'enquête depuis décembre 2024.
La Ville a exposé l'historique du projet Campus II présent dans le PLU de 2006 en vigueur et initié en 2016. Cette question spécifique sera reprise dans le cadre de l'OAP Campus II.

Le télescopage de la révision du PLU avec la révision du SCoT et celle du PPRSM a suscité beaucoup de réactions et d'incompréhensions.
La commission considère que le choix de la Ville de ne pas retarder la révision du PLU a été bien justifié au regard des enjeux urbains et du caractère obsolète du PLU en cours au vu des évolutions réglementaires.
Elle note l'appui de la préfecture à cette décision pour ce qui concerne le PPRSM.
La commission a pris connaissance des évolutions liées au futur PPRSM et à son impact limité sur la constructibilité.

Concernant la délivrance des permis de construire dans les mois à venir, la commission encourage Monsieur le Maire à surseoir à statuer à tout projet susceptible d'être impacté par l'évolution du PPRSM. Ceci fera l'objet de la recommandation n°1.

Concernant le SCoT, la commission entend que La ville a été associée à chaque étape de son élaboration et a anticipé les évolutions, notamment sur les objectifs de renouvellement urbain de densification, de mixité sociale, de réduction de la consommation foncière, ainsi que des évolutions en matière d'application de la loi littoral ou d'implantation commerciale.

La commission prend acte de l'engagement de la Ville de mettre en conformité son document d'urbanisme, en prenant en compte l'impact éventuel du PPRSM sur les projets d'aménagement.
Elle rappelle que la mise en conformité avec le futur SCoT doit se faire dans un délai de 3 ans après son approbation.
La commission considère que la Ville doit engager dès que possible ces démarches de mise en conformité.
Ceci fera l'objet de la réserve n°1.

La commission rend compte du bon déroulé de l'enquête publique : elle a respecté les dispositions réglementaires de publicité avec notamment un affichage très conséquent, et une publicité par tous les canaux disponibles, et une mise à disposition des documents précoce.
Elle considère que toutes les conditions ont été réunies pour garantir la bonne information du public.
La commission a apprécié les conditions d'accueil des permanences, la disponibilité des services et remercie les élus et le personnel de la DAU.

C.2.2 Prise en compte des documents supra communaux.

Observations du public :
Cf observations sur la procédure : prise en compte du SCOT et PPRSM
SCoT : @557 Eau et Rivières de Bretagne : la surproduction de logements pour Saint-Malo est contraire au SCoT qui préconise un redéploiement vers les villes rétro-littorales.

Loi Littoral : @14 Les OAP de La Houssaye, du Campus 2 ou du Pont qui intéressent des terres agricoles de grande valeur agronomique pour les cultures maraichères

PNR : @557 Eau et Rivières de Bretagne

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
Le scénario démographique de la commune sera réécrit pour une meilleure clarté, les projections issues du travail d'analyse des données permettent d'établir la nécessité de construire environ 500 logements pour s'inscrire dans le respect des objectifs fixés à l'échelle du SCoT.
La consommation des ENAF projetée au sein du PLU est strictement encadrée, et nécessaire pour remplir les objectifs (notamment en termes de logements) fixés par les documents supra-communaux (SCoT, PLH).
Le décret de création du Parc est intervenu alors que les documents du projet de PLU étaient stabilisés en vue de l'arrêt le 9 décembre suivant. Un projet de délimitation du PNR a été établi suite à la réception de l'avis du PNR et la planche graphique a été ajoutée dans les pièces du dossier d'enquête publique. La délimitation du PNR sera intégrée en annexe des planches graphiques du PLU.

AVIS DE LA MRAe : Pas d'observation sur le thème.

AVIS DE L'ÉTAT : Pas d'observation sur le thème.

AVIS DES PPA :
PAYS DE SAINT MALO (SCoT) La consommation d'ENAF est en deçà des limites fixées par le SCoT.

CHAMBRES DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE (SAINT MALO ET 35) : L'ambition de développement économique affichée dans le PADD (cf Axe 4) et en cohérence avec le SCoT (cf surface prévues sur SMA) n'est pas remplie, en raison de la disparition de près de 15 ha de zones d'activités.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :

PAYS DE SAINT MALO (SCoT) : La projection de la consommation des ENAF dans le projet de PLU a été réalisé conformément aux nouvelles dispositions issues de la Loi Climat et Résilience de 2021 (qui n'existait pas lors de l'approbation du SCoT en vigueur).
Le travail de détermination a été mené en lien avec les services de l'Agglomération et ceux du Pays de Saint Malo pour définir un projet compatible avec les prescriptions de la Loi Climat et Résilience.

CHAMBRES DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE (SAINT MALO ET 35) : Le PLU de Saint-Malo est compatible avec les orientations du SCoT en vigueur qui prévoit de :

"Optimiser et veiller à la qualité des zones d'activités" (DOO p.23),
"Conforter le maillage des zones d'activités structurantes du pays" (DOO, p.20), et
"Disposer de zones d'activités de proximité pour l'artisanat et la petite industrie" (DOO, p 23).
Le règlement du projet de PLU permet une augmentation des droits à bâtir (emprise au sol, règles d'implantation, …) afin de permettre le développement et l'extension des activités déjà présentes.
Concernant plus particulièrement l'artisanat au sens du Code de l'urbanisme, il est autorisé dans la grande majorité des zones urbaines du PLU révisé.
Le projet de PLU, par rapport au PLU en vigueur, fait la distinction entre les zones à vocation commerciales, industrielles et celles mixant industrie et tertiaire dans l'objectif d'éviter une concurrence entre les différentes activités et de "sanctuariser" le foncier dédié aux activités à vocation industrielles.

Dans le PLU de 2006, les zones dédiées aux activités économiques sont de 293,8 ha.
Dans le PLU révisé la perte réelle de surfaces à vocation d'activités est de 7 hectares.

QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :
Comment le nouveau SCoT et le nouveau PPRSM seront-ils pris en compte ?

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
- Le PLU, tel qu'il sera approuvé, devra être compatible avec le SCoT et le PPRSM en vigueur à la date de son approbation. S'il s'avère que le PLU n'est pas compatible avec le SCoT une fois révisé, une procédure de mise en compatibilité sera lancée (modification ou révision).
- Concernant le PPRSM, une fois révisé, il devra être annexé au PLU dans un délai de 3 mois et ses prescriptions s'imposent aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
La commission d'enquête en s'appuyant sur les arguments de la commune développés pour justifier la temporalité de la procédure, de l'engagement à clarifier le scénario démographique et de l'analyse réalisée sur les documents supra, considère que la commune a apporté les éléments demandés pour justifier leur prise en compte.
En ce qui concerne la diminution de l'occupation des sols par les activités économiques, la commission considère qu'elle est justifiée par la commune : pression foncière, respect des objectifs de production de logements en lien avec le SCoT et le PLH et préservation des zones A et N. Comme l'a indiqué la commune des solutions seront proposées au niveau de SMA. Une meilleure répartition sur le territoire permet de répondre aux enjeux d'amélioration de la qualité de l'air et de la diminution de la circulation liée aux activités et aux salariés.

C.3 Le projet : le PADD et sa traduction :

Observations du public :
Avis favorable @34
@36 Demande de ne pas avoir peur de l'urbanisation qui permet à des gens de s'installer à St Malo
@338, @366, @390, @471, @507, @517 Fédération de Promoteurs Immobiliers de Bretagne, @555, @584, @585, @586, @606

Questions et demandes

Remet en cause les bases du projet, respect réglementaire, besoins, utilité, @72, @174, @198, @206, @221, @243, @248, @320, @321, @344, @428, @440, @484, @545, @563 Comité FLOURIE – MALOPLEINSUD, @580, @611
Remet en cause la sous-utilisation de l'existant @56,@246, @370, @443, @525 ASSO St Malo à la Hune, @58
Demande de prendre en compte le nouveau PPRSM : @147, @148, @154, @155, @206, @215, @321, @418, @503 Association Veille Environnement Patrimoine Saint-Malo, @525 ASSO St Malo à la Hune , @527, @563 Comité FLOURIE – MALOPLEIN SUD, @565, @568, @595
Demande un PLUi @527, @557 Eau et Rivières de Bretagne
Demande de contenir les résidences secondaires : @147, @148, @154, @155, @370, @411, @465, @502 Association Bretagne Vivante Rance Emeraude, @565, @577
Regrette le manque de protection du patrimoine, @383, @405, @417 Association Agir Pour le Patrimoine de saint Malo, @418, @464, @469, @525 ASSO St Malo à la Hune
Demande si la capacité du territoire est en mesure d'accueillir le projet : @4, @147, @148, @154, @155, @370, @382, @394, @420, @440, @442, @465, @467, @503 Association Veille Environnement Patrimoine Saint-Malo, @525 ASSO St Malo à la Hune, @568, @58
Remet en cause la consommation de foncier, la bétonnisation, les immeubles, l'atteinte aux terres agricoles, la non prise en compte des zones inondables : @17, @58, R67, @147, @148, @154, @155, @215, @226, @246, @230 , @245 , @246, @312, @380, @381, @388, @411, @418, @442, @451, @465, @502 Association Bretagne Vivante Rance Emeraude, @503 Association Veille Environnement Patrimoine Saint-Malo, @508, @525 ASSO St Malo à la Hune, @545, @559, @565, @566,
Remet en cause la destruction des arbres, préservation de la biodiversité, l'atteinte aux ZH : @17, @168, @245, @246, @344, @380, @381, @451, @465, @467
Demande plus d'espaces verts @503 Association Veille Environnement Patrimoine Saint-Malo
Remet en cause la construction de 530 logements par an / doute sur l'arrivée de jeunes @344, @347, @424, @428, @465, @467, @502 Association Bretagne Vivante Rance Emeraude, @566, @604
Questionne sur le projet d'urbanisme du fait de l'absence d'un architecte urbaniste @347,
Questionne sur le projet d'urbanisme du fait des difficultés de mobilité @56, @347, @350, @417, @418, @469, @503 Association Veille Environnement Patrimoine Saint-Malo, @565, @568
Questionne sur le projet d'urbanisme du fait de la relocalisation de zones d'activité @503 Association Veille Environnement Patrimoine Saint-Malo, @577
Questionne sur le projet d'urbanisme du fait de l'absence de prise en compte du changement climatique R67, @525 ASSO St Malo à la Hune, @527

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
Le projet de PLU arrêté analyse la capacité d'accueil du territoire et précise, dans diverses parties du rapport de présentation en fonction des thématiques abordées, la manière dont ont été pris en compte les divers éléments d'analyse. Des précisions seront apportées dans les tomes du rapport de présentation afin de compléter les données avec les éléments reçus après l'arrêt du projet, notamment sur le volet de l'eau et de l'assainissement pour intégrer les éléments joints à l'avis PPA de Saint-Malo Agglomération daté du 11 mars 2025.
Pour une meilleure clarté, une partie relative à la justification de la capacité d'accueil du territoire sera intégrée avec pour objectif de centraliser les éléments présentés de manière diffuse dans l'ensemble des tomes du rapport de présentation.
Le nouvel outil issu de la loi Le Meur de novembre 2024 n'a pas pu être intégré, du fait de la temporalité, au projet de PLU arrêté un mois plus tard. Une réflexion est actuellement menée à l'échelle de la ville s'agissant de la servitude imposant des résidences principales sur certains secteurs de la ville. 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.
La commune n'estime pas utile ni opportun de réduire les objectifs de mixité sociale dès lors qu'ils ont été établis en cohérence avec les objectifs fixés dans le PLH.
Le scénario démographique de la commune confirme la nécessité de construire environ 500 logements pour répondre à la problématique du desserrement des ménages, du vieillissement de la population et de la concurrence des résidences secondaires.
La communauté d'agglomération a engagé une politique d'amélioration de l'habitat (OPAH) qui a des difficultés à donner des résultats compte tenu des freins juridiques fonciers et financiers pour remettre en service des logements parfois très dégradés. Si le levier de la densification urbaine a été exploité en priorité conformément aux exigences de la Loi Climat et résilience de 2021, pour autant, pour répondre aux objectifs (notamment en termes de logements) fixés par les documents supra-communaux, il est nécessaire de prévoir une consommation d'ENAF. Cette consommation est strictement encadrée et limitée (20% du logement en extension, 80% en renouvellement urbain).

Les meublés de courte durée font l'objet d'un encadrement spécifique sur la commune. La servitude issue de la Loi Le Meur n'a pas pu être envisagée du fait de la temporalité de son adoption (novembre 2024 et projet de PLU arrêté le 9 décembre 2024). La commune réfléchit à la possibilité de pouvoir la mettre en œuvre sur certains secteurs de la commune.
La nécessité de procéder à une densification de l'enveloppe urbaine résulte de la Loi climat et résilience de 2021 relative au Zéro Artificialisation Nette". Cela implique de devoir, dans certains secteurs, prévoir des hauteurs de constructions plus importantes pour densifier les espaces. Les logements en extension urbaine ne représentent que 20% des logements prévus dans le PLU, la priorité reste la densification urbaine pour limiter la consommation des sols conformément à la Loi Climat et Résilience de 2021 instaurant le "Zéro Artificialisation Nette". Des logements sociaux sont prévus dans les OAP et une servitude de mixité sociale s'appliquent dans divers secteurs de la Ville.

La ville, en concertation avec le représentant de l'Etat, a pris comme principe de ne pas attendre les cartes d'aléas pour arrêter son projet de PLU. Le projet de PLU arrêté le 9 décembre 2024 a été élaboré sur la base du PPRSM en vigueur. Les services de l'Etat ont confirmé dans leur avis PPA que c'est bien la version du PPRSM en vigueur qui devait servir pour analyser le projet de PLU. Les dernières informations dans le cadre de la révision du PPRSM montrent que les nouvelles cartes d'aléa ne remettent pas en cause la constructibilité des secteurs d'OAP envisagés dans le cadre de la révision du PLU et n'obèrent pas la capacité d'accueil du territoire.
Toutefois, il est évident que le futur PPRSM sera validé, la ville devra mettre en conformité son document d'urbanisme,

La ville de Saint-Malo considère que le projet de PLU apporte de fortes avancées en matière de préservation de l'environnement et du patrimoine. La ville a cherché un compromis et un équilibre entre la nécessaire obligation de construire de nouveaux logements et le souhait de maintenir les quartiers dans leurs caractéristiques urbaines actuelles. Une OAP thématique "Trame verte et bleue" fixe des objectifs pour préserver les continuités écologiques.

Par rapport au PLU de 2006 actuellement en vigueur, le projet de PLU prend en considération les conséquences du réchauffement climatique et se veut "plus vert" : accent sur le coefficient de biotope par surface, OAP TVB consacrée aux continuités écologiques, intégration des dispositifs d'énergie renouvelables...

Les projets de développement économiques sont à regarder à l'échelle de l'agglomération (compétence en stratégie de développement économique) et non seulement de la Ville de Saint-Malo. La réflexion est bien à mener à l'échelle de l'agglomération.
Après concertation avec les habitants et les usagers et après avoir travaillé sur un plan de mobilité global à l'échelle de la ville, décliné à l'échelle d'Intra-Muros et de la polarité Gare-Rocabey-Intra-Muros, les parkings seront réétudiés.

AVIS DE LA MRAe : Pas d'observation sur le thème.

AVIS DE L'ÉTAT :
Le dossier traite l'ensemble des thématiques avec une projection vers la ville durable. Il contient des dispositions intéressantes (OAP) pour réaliser des logements à coût abordable notamment pour accueillir des jeunes ménages.

AVIS DES PPA :
DÉPARTEMENT : Intégrer dans le PADD les données chiffrées de modération de consommation d'espace (cf Tome 2 du rapport de présentation) au lieu de la fourchette (cf Art 151-5 CU).
Demande d'intégration des plans d'alignement (servitudes de reculement) dans le dossier.
Demande de mention du PDIPR dans le rapport de présentation et dans le PADD (orientation 2.3)
Intégration dans le PADD de certains compléments.

PAYS DE SAINT MALO (SCoT) Le Comité de pays prend acte du projet qui répond à un grand nombre d'objectifs du SCoT mais devrait être modifié et complété sur plusieurs points

SAINT-MALO AGGLOMÉRATION Le projet intègre de manière satisfaisante les prescriptions et recommandations des politiques communautaires
Quelques remarques techniques et recommandations.

PNR :
Les éléments identifiés au plan de Parc doivent être compatibles avec le SCoT et intégrés aux PLU (mise en évidence des « sites naturels remarquables » réservoirs de la TVB et des sites de Cézembre et des bords de Rance).

SAGE : Le bureau de la CLE salue la qualité des documents et la bonne prise en compte des enjeux du SAGE.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
DÉPARTEMENT : Le PADD sera modifié en page 11 pour indiquer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers en nombre d'hectares et pas seulement en pourcentages.
Les annexes du PLU seront modifiées pour intégrer les plans d'alignement dans la mesure où ils auront été fournis à la commune. Des ajouts seront faits dans le rapport de présentation afin d'intégrer le PDIPR et les éléments associés

PNR : le Tome 4 du rapport de présentation comprends déjà une partie spécifique sur la compatibilité entre le PLU et le PNR (pages 153 et suivantes).

QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

- La capacité d'accueil du territoire est un critère d'évaluation des projets d'urbanisme. Elle est définie comme « le niveau maximum de pression, exercée par les activités et les populations permanentes et saisonnières, que peut supporter le capital de ressources du territoire ».

Comment cette notion a-t-elle été prise en compte ?
- Comment est pris en compte l'impact du tourisme : mobilité infrastructures disponibilité de la ressources gestion de l'eau et des déchets
- Envisagez-vous une augmentation du nombre d'étudiants. ?
Y a-t-il des engagements d'installations de nouveaux établissements d'enseignement ?
Comment avez-vous évalué ces besoins de surface supplémentaires ?
Confirmez-vous la délocalisation de l'hôpital et de l'école d'infirmiers ?

Divers
-Les entrées de ville ne font pas l'objet d'un dispositif explicite.
Quelles dispositions sont prévues pour préserver les enjeux d'aménagement liés à la TVB, la qualité paysagère, les mobilités douces, la publicité, la signalétique notamment pour l'orientation des touristes ?
Serait-il possible de compléter les indicateurs de suivi sur les points suivants :
Consommation d'eau potable, capacité d'assainissement, traitement des déchets,
Qualité de l'air, nombre d'incidents ou signalements en lien avec les risques

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :

- Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes".
  Le projet de PLU arrêté analyse la capacité d'accueil du territoire et précise, dans diverses parties du rapport de présentation en fonction des thématiques abordées, la manière dont ont été pris en compte les divers éléments d'analyse.
  Des précisions seront apportées dans les tomes du rapport de présentation afin de compléter les données avec les éléments reçus après l'arrêt du projet, notamment sur le volet de l'eau et l'assainissement pour intégrer les éléments joints à l'avis PPA de Saint-Malo Agglomération daté du 11 mars 2025 avec une partie avec pour objectif de centraliser les éléments présentés de manière diffuse dans l'ensemble des tomes du rapport de présentation qui permettra de constater que le rapport de présentation est articulé autour de la "capacité d'accueil du territoire" en conformité avec la loi Littoral.
  L'objectif fondamental du PLU est d'harmoniser le développement démographique et économique avec une préservation rigoureuse de l'environnement.

- La variation du nombre d'habitants pendant la période estivale et le nombre important de visiteurs annuels à Saint-Malo est un phénomène dont se saisissent déjà les services de la Ville et de l'Agglomération afin de limiter les externalités négatives.
  Des actions sont mises en place pour la mobilité, la Consommation en eau, le traitement des déchets, l'assainissement, la communication notamment pour limiter la congestion du centre historique, la gestion des risques. La collectivité a pris toute la mesure de devoir gérer durablement cette fréquentation, puisqu'elle est partie prenante de l'étude "Gestion des Flux Touristiques" financée par Atout France.
  L'étude suit 3 objectifs :
  - Réduire les impacts négatifs de la fréquentation touristique sur l'environnement et les ressources du territoire, notamment en fluidifiant les flux sur les sites par une meilleure diffusion/répartition dans le temps et dans l'espace.
  - Concilier expérience touristique et cadre de vie des habitants.

- Définir une approche globale, concertée et coordonnée pour relever ces défis vers une acceptabilité environnementale et sociale des sites

Un plan d'actions est en cours de définition avec un plan de communication, une gouvernance et un observatoire pour suivre l'évolution des flux et des actions

- 2000 étudiants sont recensés dans l'enseignement supérieur. L'OAP Campus II comprend des surfaces supplémentaires pour l'accueil de ces étudiants. Le Pôle d'enseignement malouin : est le second en Ille-et-Vilaine avec une croissance de 23 % en 10 ans, 52 formations dans 13 établissements et 6,52 ha. Actuellement le pôle malouin poursuit son renforcement et sa structuration par la construction d'un restaurant universitaire et learning center visant à améliorer les conditions de vie et de travail des étudiants. Il est noté que l'Ecole ITC cherche à se développer fortement sur le territoire (projection 300 étudiants) et souhaite identifier une solution foncière pour construire un nouveau site. Etablissements prévoyants des projets de formations nouvelles (évoquées lors de rencontres récentes) : IUT, la Providence, ITC, Lycée Jacques Cartier… Le second schéma de l'enseignement supérieur et de la recherche voté en décembre 2023 prévoit 28 actions (financées), résolument portées sur le développement des établissements et l'élargissement du périmètre du campus. Ces projets nécessitent une extension du campus pour trouver la place de se développer.

- Le projet de transfert du centre hospitalier est envisagé sur le site de Saint-Malo Atalante, sur la commune de Saint-Jouan des Guérêts. Le centre hospitalier connaît de multiples contraintes. Les locaux ont été construits à des époques différentes et les locaux sont inadaptés. D'autre part, le site est concerné par les contraintes de submersion marine et par des risques d'inondation. Le transfert du centre hospitalier permettra de répondre aux objectifs d'un projet médical répondant aux impératifs de soins et d'évolution de l'offre médicale au niveau du territoire de santé n° 6 Saint-Malo/Dinan. Le projet de transfert du centre hospitalier sur le site d'Atalante est en cours de validation par les instances du ministère de la Santé.

- L'école d'infirmiers et de formation des aides-soignants de Saint-Malo (IFSI-IFAS) va être transférée à la rentrée 2025 à Dinan dans le cadre d'un projet de mutualisation des deux établissements. L'ouverture éventuelle d'un nouvel établissement à Saint-Malo devra être interrogée en fonction du calendrier du transfert de l'hôpital sur le secteur d'Atalante.

- Dans son Règlement Local de Publicité approuvé en décembre 2023 et joint en annexe du PLU, la commune de Saint-Malo a divisé en 4 zones (+ secteur hors agglomération) son territoire. :
  En effet, le premier axe du PADD « S'engager pour un développement du territoire en harmonie avec sa géographie et son socle environnemental », a mis au cœur de sa réflexion la préservation de la biodiversité, l'amélioration de la perméabilité écologique et enfin le maintien des continuités écologiques.
  Ainsi la zone dessinée par la ceinture verte s'étendant de la pointe de la Varde au site de la Briantais dans son intégralité, ainsi que de la voie verte qui relie le quai de Terre-Neuve au quartier du Mottais a pour objectif de répondre à ces enjeux posés dans le PADD. Cette ceinture verte fait partie intégrante du plan de végétalisation décidé par la collectivité.
  Cette zone permet de valoriser la continuité verte Rance-Découverte, qui passe par l'écoquartier de Lorette et le secteur de la Madeleine, la continuité Découverte—Sillon qui a pour support le mail Bougainville, l'hippodrome et les anciennes voies ferrées sur le secteur du Clos Cadot et Rocabey, ainsi que le corridor vert le long du Routhouan, allant de la Montagne Saint-Joseph et qui passe également par l'hippodrome et par le parc des sports de Marville.
  Les règles applicables en zone 4 s'imposent au règlement de la zone qu'elle superpose.

La commune est en réflexion avec son Bureau d'études sur la possibilité de compléter les indicateurs de suivis actuellement prévus dans le rapport de présentation (Tome 4).

APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête souligne l'avis favorable de l'État, du Pays, de l'Agglo et du SAGE, ainsi que de certaines contributions du public notamment les associations.
La commune a répondu aux questions du public et des PPA, et la commission d'enquête considère que les compléments demandés ont été apportés.

La commission d'enquête note que la commune indique que certains enjeux « sont à regarder à l'échelle de l'agglomération et non seulement de la Ville de Saint-Malo ». L'implantation spécifique de St Malo par rapport au littoral, l'attractivité et le patrimoine historique exceptionnels conduisent à augmenter l'intérêt de mettre en place un PLUi qui permettrait de traiter certaines questions comme l'activité économique au niveau du territoire.

La commission d'enquête considère que la révision du PLU est en préparation depuis plusieurs années et reconnaît que le nombre de plans et programmes à prendre en compte et l'évolution de la réglementation rendent compliquée une chronologie optimale des documents. Elle souligne que les dispositions des futurs SCoT et PPRSM ont été prises en compte, que le PLU révisé est compatible avec ces documents et que la commune prévoit une modification ou révision du futur PLU si besoin.

Les objectifs de la commune prennent en compte la durabilité, cependant la notion de changement climatique mérite d'être détaillée notamment sur l'un des enjeux forts qui est la disponibilité de la ressource en eau en période de sécheresse qui est aussi la période du pic de consommation.
La commission considère que le changement climatique et notamment son impact sur la ressource en eau doit être pris en compte au niveau du territoire. Elle demande qu'un suivi soit mis en place avec un indicateur et que l'ouverture des projets soit conditionnée à une évaluation de la disponibilité de la réserve en eau.
Cette remarque fait l'objet de la réserve 2.

La commission d'enquête note la réponse détaillée de la commune sur la capacité d'accueil mais souligne que le public s'inquiète également de la capacité des infrastructures et services : moyens de transports, voiries, écoles, crèches, commerces, équipements culturels et sportifs, services administratifs, de sécurité et d'entretien.

La commission d'enquête apprécie l'engagement de compléter les indicateurs qui permettront d'affiner le suivi du PLU et des objectifs du PADD ainsi que le suivi des enjeux forts sur l'eau potable et le traitement des eaux usées.

La commission d'enquête prend en compte que la commune a conscience des difficultés liées à la mobilité signalées notamment circulation et stationnement et qu'un plan de mobilité global à l'échelle de la ville, est à l'étude.

La commission d'enquête ne comprend pas la réponse apportée à la question sur les entrées de ville et souhaite que la commune précise le dispositif pour prendre en compte ces zones particulières : continuité de la TVB, des modes doux, sécurité, paysage…

C. 4 La démographie et l'habitat

C.4.1 les projections démographiques

Observations du public :
@282 (AD BEH) ; R90 Association OSONS ! ; @29, @91, @124, @247, @253, @420, @496, @515, @534, @543, @578, R46, @515 :
Mise en cause des prévisions démographiques et de l'estimation des besoins en logement ; questionnement sur l'adéquation avec les ressources (eau) et la capacité d'accueil du territoire ainsi que les conséquences environnementales. Demande de mobiliser les logements vacants. Refus de l'extension urbaine. Cette position est reprise dans le cadre de l'opposition aux OAP, notamment Campus II.

16, @1, @18, @48, @251, @309, @597, @602 :
Avis favorable sur la nécessité de construire des logements avec des objectifs de rajeunissement de la population, à condition de les rendre accessibles, de favoriser les jeunes actifs et les familles et de limiter les résidences secondaires et les locations saisonnières.

@420 : Demande de mesures pour faire face au vieillissement de la population (accessibilité et structures d'accueil).

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
@282 (AD BEH) ; R90 Association OSONS ! ; @29, @91, @124, @247, @253, @420, @496, @515, @534, @543, @578, R46, @515 :
Le scénario démographique de la commune sera réécrit pour une meilleure clarté, les projections issues du travail d'analyse des données permettent d'établir la nécessité de construire environ 500 logements pour s'inscrire dans le respect des objectifs fixés à l'échelle du SCoT.
Il repose sur la volonté de compenser l'érosion démographique constatée du fait du vieillissement de la population et la concurrence des résidences secondaires par la construction de nouveaux logements, en privilégiant l'accueil de familles et de jeunes actifs.
(Voir réponse à l'Etat ci-dessous))

AVIS DE LA MRAe :
Demande de précision sur les scénarios en lien avec les hypothèses démographiques.
Met en cause le calcul du « point mort » et le choix du scénario « défavorable » tant au niveau du desserrement des ménages que du développement des résidences secondaires, soit un besoin de 480 logements par an. Demande la justification du chiffre de 530 logements/an.
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.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :

Le scénario démographique de la commune a été réécrit post enquête publique pour une meilleure clarté. La Ville s'engage dans une démarche stratégique visant à renforcer son attractivité pour les familles et les jeunes actifs.
Pour atteindre cet objectif, la municipalité doit mettre en œuvre la construction de nouveaux logements, en se basant sur deux axes :
- La compensation de l'érosion démographique et du développement des résidences secondaires, imposent une production minimale de logements, désignée comme le « point mort », estimée à 357 logements par an sur la période 2016-2022 pour maintenir la population.
- L'alignement avec les dynamiques supra-communales : Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Saint-Malo et Programme Local de l'Habitat (PLH).
En conséquence, et en application de ces objectifs, Saint-Malo doit construire 500 logements par an.
Le scénario retenu pour le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) prévoit ainsi une croissance des résidences secondaires limitée à 180 unités par an et une diminution de 20% de la vitesse de baisse de la taille moyenne des ménages en cohérence avec les tendances déjà observées.
Une note exposant le scénario démographique est jointe en annexe.
Le rapport de présentation sera modifié afin d'intégrer cette 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 rapport de présentation sera modifié afin d'intégrer une synthèse des hypothèses prises en compte pour les scénarios avec les variations générées par différentes hypothèses du point mort.

AVIS DE L'ÉTAT :
Le scénario démographique est proche des tendances actuelles mais l'évaluation des besoins en logements n'est pas explicitée pour justifier les besoins.
Scénario démographique (+0,4 %) peu ambitieux au regard du statut de pôle majeur de St Malo dans le SCoT et du PLH (+1,1%) Ce décalage impliquerait une croissance de +1,8% pour les autres communes.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
Le projet de PLU est basé sur une croissance modérée de la population, conformément aux objectifs du SCoT et du PLH.
Le scénario démographique de la commune a été réécrit post enquête publique pour une meilleure clarté.
En synthèse, il peut être indiqué que la ville de Saint-Malo s'engage dans une démarche stratégique visant à renforcer son attractivité pour les familles et les jeunes actifs. Cette orientation répond à la nécessité de compenser une érosion démographique, caractérisée par le vieillissement de la population et la concurrence croissante des résidences secondaires.
Pour atteindre cet objectif, la municipalité doit mettre en œuvre la construction de nouveaux logements, en se basant sur deux axes :
1. La compensation de l'érosion démographique : Il s'agit de contrecarrer les effets du desserrement des ménages – c'est-à-dire la diminution de la taille moyenne des foyers, passée de 1,93 personnes par résidence principale en 2010 à 1,76 en 2022 – et du développement des résidences secondaires, dont le poids dans le parc immobilier est passé de 24% en 2011 à 27% en 2022. Ces dynamiques imposent une production minimale de logements, désignée comme le « point mort », estimée à 357 logements par an sur la période 2016-2022 pour maintenir la population.

2. L'alignement avec les dynamiques supra-communales : La ville doit s'inscrire dans les objectifs de production de logements fixés par des documents de planification supérieurs, tels que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Saint-Malo et le Programme Local de l'Habitat (PLH). Ces documents prévoient une croissance démographique pour l'agglomération et des objectifs de construction de logements.
En conséquence, et en application de ces objectifs, Saint-Malo doit construire 500 logements par an.

Une note exposant le scénario démographique est jointe en annexe.
Le rapport de présentation sera modifié afin d'intégrer cette 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.

AVIS DES PPA :
CHAMBRE D'AGRICULTURE :
Demande que le taux de croissance annuelle retenu soit moins en rupture du taux constaté entre 2013 et 2021, afin que l'effort de production de logements en renouvellement/densification soit plus efficient. Ceci permettra par effet domino de moins consommer de foncier agricole. « Produire autant d'efforts et consommer 39 ha de terres pour un résultat aussi ténu (+ 2000 habitants) n'est pas une solution acceptable ».

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
CHAMBRE D'AGRICULTURE :
La commune souhaite maintenir ses prévisions de développement démographique et de production de logements. Ces derniers répondent à la fois aux objectifs de constructions de la troisième version du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Saint-Malo Agglomération, au scénario démographique issu des études réalisées et des contraintes de la commune (que ce soit en termes de risques, de paysages, d'environnement, ou de l'application de la loi Littoral).
Le Pays de Saint-Malo rappelle dans son avis du 25 avril 2025 que la consommation des ENAFS prévus par le projet de PLU est moindre que celle qui aurait pu être accordée.
La projection de la Chambre d'agriculture n'est pas correcte, les 39 hectares consommés permettront d'avoir un solde positif de 3000 habitants à l'échelle de toute la ville.

QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :
- Demande d'informations qui aideraient à justifier les prévisions démographiques
- Le « défi d'une agglomération en décroissance » peut-il être compensé sans une approche agglomération ?

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
- Les dernières données disponibles en matière d'évolutions démographiques et d'effectifs scolaires sont celles présentées dans le Tome 1 du rapport de présentation du projet de PLU. Voir réponse à l'Etat

Approche agglomération
La ville s'inscrit complètement dans une approche d'agglomération et décline ses projets en cohérence avec les orientations communautaires à l'instar du PLH, du Plan général de Déplacement, du PCAET ou du Schéma Directeur d'Assainissement.
Au-delà des plans ou schémas réglementaires, la communauté d'agglomération a clairement défini son projet de Territoire. Voté à l'unanimité par le Conseil communautaire en novembre 2021, il a

permis de faire ressortir 5 valeurs-phares, 4 grandes ambitions et 16 objectifs déclinés en sous objectifs pour un total de 122 actions concrètes programmées.
La ville-centre a pleinement été associée dans l'élaboration du projet de territoire. Le projet de Territoire a posé les bases d'un travail collaboratif et partenarial pour une "approche agglomération" entre l'échelon communautaire et l'échelon communal.

APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
Les hypothèses de croissance démographique et donc des besoins en logements ont été mises en cause par de nombreux contributeurs. Cette contestation constitue un des arguments d'opposition à l'urbanisation en extension notamment l'OAP Campus II.
La Ville a répondu à la MRAe, l'Etat et les contributeurs pour préciser ses hypothèses de croissance et ses choix dans l'évaluation des besoins en logements. (Cf note jointe au mémoire en réponse). La Ville souhaite compenser son érosion démographique (caractérisée par le vieillissement de la population et le desserrement des ménages), et la concurrence croissante des résidences secondaires, en mettant en œuvre la construction de nouveaux logements.

La commission considère que les projections démographiques sont modérées et réalistes quant à la capacité d'accueil du territoire. Ces projections concernent l'habitat principal et donc décorrélées de l'évolution de l'habitat secondaire et des meublés touristiques.
La commission considère que la cohérence avec les choix supra communaux (y compris le futur SCoT) est bien explicitée et constitue un élément important de la justification.

La commission prend acte de l'ajout de documents explicatifs dans le rapport de présentation pour justifier des hypothèses de croissance.

C.4.2 Les besoins en logements

Observations du public :
@502 : Association Bretagne Vivante Rance Emeraude. Refus sur la densification urbaine (coefficient de biotope trop favorable à des solutions techniques, place excessive des résidences secondaires, hauteur excessive des bâtiments).
@282 (AD BEH) : calcul contradictoire du besoin en logements.
R90 Association OSONS ! ; @176, @609 : mise en cause des promoteurs immobiliers.
@253, @496 : mise en cause du besoin en logements
@564 : LAMOTTE SACIB :
Soutien aux objectifs du PLU en matière de logement dans un contexte de forte tension immobilière. Estime nécessaire de maintenir au maximum les densités et hauteurs du PLU arrêté, pour une ville plus dense et plus écologique, en accord avec la loi ZAN.

@1, @274 :
Réticences à la densification (« bétonisation ») aux dépens des maisons individuelles, et à la multiplication d'immeubles au profit des résidents aisés, retraités ou locations touristiques.

@5, @10, @48, R48, R80, @509, @597, @602 : Avis favorables aux dispositifs permettant l'accueil des familles et des actifs (OAP ; petits collectifs, démarche BIMBY) même aux dépens de la maison individuelle ; mais sous condition de résidence principale et d'accessibilité avec l'objectif d'éviter une résidentialisation au loin qui accroit les déplacements pendulaires et la pollution. Interrogation sur les dispositifs permettant de remplir ces objectifs.

@294, @277, :

Avis négatif sur l'évolution des constructions (immeubles, uniformisation du paysage urbain).

@409, @493, @311, @420, @396, @277 :
Propositions d'alternatives : habitats légers, réversibles ou modulaires (@493, R40, @277), réhabilitation des logements existants (@311, @396), surélévations d'équipements publics, parkings à étages ; constructions sur pilotis (@396).

@86, @420 :
Demande d'espaces verts et d'espaces de jeux pour enfants dans le quartier de Rocabey, interrogation sur le cahier des charges qui sera imposé aux promoteurs (espaces verts, mutualisation, stationnement, autonomie énergétique, etc.).

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
@282 (AD BEH), @253, @496 :
Le scénario démographique de la commune sera réécrit pour une meilleure clarté, les projections issues du travail d'analyse des données permettent d'établir la nécessité de construire environ 500 logements pour s'inscrire dans le respect des objectifs fixés à l'échelle du SCoT. Il repose sur la volonté de compenser l'érosion démographique constatée du fait du vieillissement de la population et la concurrence des résidences secondaires, par la construction de nouveaux logements, en privilégiant l'accueil de familles, et de jeunes actifs.

@502 : Association Bretagne Vivante Rance Emeraude :
Le coefficient de biotope ne favorise aucune solution en particulier, il laisse la possibilité de moduler en fonction de la spécificité des terrains.
La nécessité de procéder à une densification de l'enveloppe urbaine avant d'envisager toute extension de l'urbanisation résulte de la Loi climat et résilience de 2021 relative au "Zéro Artificialisation Nette". Cela implique de devoir, dans certains secteurs, prévoir des hauteurs de constructions plus importantes pour densifier les espaces.
Le PLU ne favorise pas les constructions secondaires. Les élus du groupe majoritaire sont favorables à se saisir de la Loi Le Meur, 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.

@1, @274 : Le PLU vise, dans l'axe 3 de son PADD, l'accueil des familles et des actifs. Les objectifs de densification fixés par l'Etat ne permettent pas d'envisager uniquement des constructions de maisons individuelles.

@5, @10, @48, R48, R80, @509, @597, @602 : La Ville note avec intérêt ces observations et confirme que le projet de PLU vise une densification douce dans certains secteurs, plus forte sur certains secteurs, et permet en tout état de cause le BIMBY sur tout le territoire ; Le projet de PLU prévoit une densification des zones urbaines existantes ainsi que de l'extension urbaine. Les logements prévus sont pour une majeure partie en collectif ou semi collectif. S'agissant du site de Keriaden, la collectivité a souhaité conserver cette zone à vocation d'équipements pour répondre aux usages de plein air. Cet équipement s'inscrit pleinement dans la TVB de la ville.

@409, @493, @311, @420, @396, @277 : Propositions d'alternatives
Les logements vacants sont en nombre très limité sur la ville de Saint-Malo. La communauté d'agglomération a engagé une politique d'amélioration de l'habitat (OPAH) qui a des difficultés de

donner des résultats compte tenu des freins juridiques fonciers et financiers pour remettre en service des logements parfois très dégradés.
L'habitat léger ou réversible correspond à des résidences qui sont démontables et mobiles comme les roulottes, les yourtes, tipis, tiny houses, caravanes, mobil-homes. Elles sont considérées comme des habitations dans la sous-destination “logement” du PLU dès lors lorsqu'elles constituent l'habitat permanent de leurs occupants. Le PLU ne prévoit pas de règlement particulier les concernant. Elles sont régies par les règles du PLU applicables aux logements dans chaque zone.
Les projets d'aménagement ne portent pas atteinte aux zones humides qui demeurent inconstructibles. La densification opérée à l'échelle de la ville résulte des objectifs de logements fixés par les documents supra-communaux (SCoT, PLH).

@86, @420 :
Pour les prescriptions architecturales, deux alternatives en fonction de la procédure suivie :

- Pour un PUP, gestion dans le cadre de la charte de l'aménagement et de la construction durables : diagnostic du contexte architectural, intégration urbaine et paysagère, implantation bioclimatique, énergie, concertation préalable avec les riverains et passage en commission d'urbanisme, travail avec l'architecte conseil de la Villet et les services, travail potentiel avec l'ABF si le site est concerné.
- Pour une ZAC ou permis d'aménager : prescriptions particulières déterminées par un urbaniste ensemblier, sous la forme d'un cahier des charges.

@564 : La commune note avec satisfaction les remarques de LAMOTTE SACIB.

AVIS DE LA MRAe :
Demande de précision sur les scénarios en lien avec les hypothèses démographiques.
Demande de précisions : nombre minimal de logements et de densité minimale au sein des OAP dédiées à l’habitat, échéanciers précisés par des chiffres et des dates, différence 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 ; près de 900 logements supplémentaires 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. Les outils de programmation foncière, tels que les secteurs 2AU doivent être mis en œuvre afin de maîtriser le développement urbain et de privilégier le renouvellement et la densification.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
Le rapport de présentation sera modifié afin d’intégrer une synthèse des hypothèses démographiques prises en compte pour les scénarios avec les variations générées par différentes hypothèses du point mort.

AVIS DE L’ÉTAT :
La compatibilité entre le PLU de la ville centre (+0,4 % croissance démo/an) et le PLH de SMA (+1,1 %/an) n’est pas respectée pour la mixité sociale et renvoie les autres communes à des obligations difficilement atteignables. Demande que le PLU soit plus ambitieux.
Le projet envisage une « dégradation » des dynamiques, (logements : +504 par an /population : +0,58 %/an pour 2015-2021 ; logements : +500 par an /population : +0,4 %/an sur le PLU) alors que l’ambition du PADD est de tenir un « rôle de locomotive ». Cette dégradation s’explique en partie par la méthode : le scénario « défavorable » (accélération du rythme de développement des résidences secondaires et modération du desserrement des ménages) est retenu pour le calcul du

point mort alors qu'il va à l'encontre des objectifs du PLH et du PADD. Manque de précision sur le volume réel des logements.
Réserve 2 Le projet de PLU doit clairement justifier le besoin en logements par une méthode détaillée, fondée sur un scénario de développement compatible avec le PLH, en cohérence avec les orientations du PADD et les dispositions prises dans les différents documents pour optimiser et rendre efficiente la production de logements pour l'accueil de familles et d'actifs.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
Ville-centre d'une agglomération en croissance démographique de 590 habitants par an, soit environ 0,7 % de croissance annuelle, Saint-Malo concentre 76 % des emplois de l'agglomération (soit 28 258 emplois), contre 55 % de la population et seulement 50 % des actifs.
Dans ce contexte, une baisse de population ne peut être envisagée, car elle conduirait à un éloignement croissant des populations actives du cœur économique du territoire.
Cette orientation est en cohérence avec :

- Le SCOT du Pays de Saint-Malo qui prévoit un taux de croissance de 0,95%/an sur les 14 prochaines années, définit Saint-Malo comme le pôle majeur et pose comme objectif la construction de 940 logements par an à l'échelle de Saint-Malo agglomération
- Le PLH approuvé en Septembre 2023 qui fixe quant à lui un objectif de 870 logements construits chaque année dans l'agglomération.

Le diagnostic du projet de SCOT arrêté le 28 Février 2025 met en évidence les tendances démographiques de la période passée (2014-2021). La communauté d'agglomération du Pays de Saint-Malo a connu une évolution démographique soutenue (supérieur à +0,7 % par an) sur la période 2014-2020.
Le projet de SCOT arrêté le 28 février 2025 a modifié les objectifs démographiques par rapport au document précédent en s'appuyant sur les hypothèses de croissance démographique de la région Bretagne s'inscrivant dans un scénario dit « Terre d'accueil et de développement » (note INSEE n°122, agences d'urbanisme bretonnes, décembre 2023). Le projet de SCOT s'appuie sur une progression de +0,60% par an pour le Pays de Saint-Malo sur la période 2021-2031, puis une progression estimée à +0,48% par an sur la période 2031-2041.

Du fait de ses caractéristiques socio-démographiques particulières et d'un poids de population très important à l'échelle du pays, le taux de croissance démographique de Saint-Malo, pôle majeur, a été évalué spécifiquement pour tenir compte des dynamiques en cours et prévisibles, ainsi, le taux de croissance démographique est majoré à Saint-Malo de + 0,2 % par an jusqu'en 2030 et +0,1 % par an de 2031 à 2040, soit un taux de progression de +0,8% par an sur la période 2021-2031, puis une progression estimée à +0,58% par an sur la période 2031-2041.
Le projet de PLU se projette à l'horizon 2035, sur la période 2025-2035 (en années réelles, soit 2022-2032 en millésimes INSEE), à cheval sur les périodes 2021-2031 et 2031-2041.
Les hypothèses du projet de SCOT pour la ville de Saint-Malo impliquent donc :

- Une croissance démographique de 380 habitants/an jusqu'en 2031 ;
- Un gain annuel de 290 habitants/an sur la période 2031-2035 ;

Le projet de SCOT prévoit donc un gain de 3 448 habitants à l'horizon 2035, pour un gain annuel moyen de 345 habitants/an, soit un taux de croissance annuel moyen de +0,73%/an.
Pour permettre un gain de 3 448 habitants à l'horizon 2035, il conviendrait donc de produire :

- 300 logements/an pour compenser le point mort ;
- 196 logements/an pour gagner 345 habitants/an avec une taille moyenne des ménages à 1,76.

L'objectif de production de la ville est en conséquence de 500 logements/an.
S'agissant du volume de logements prévus dans le projet de PLU, celui-ci est détaillé dans le rapport de présentation :

- dans le tome 2, dans la partie 4 (page 66), avec une différenciation entre secteurs de renouvellement urbain et secteurs en extension avec le détail par projets faisant l'objet d'OAP ;
- dans le tome 4, dans la partie 3.4.3 (page 129), avec une différenciation ente secteurs de renouvellement urbain et secteurs en extension.

En tout état de cause, un document compilant opération par opération le nombre de logements, la temporalité et la typologie sera ajouté au PLU pour une meilleure clarté.

Mérite d'être pointé que Saint-Malo Agglomération indique dans son avis rendu le 11 mars 2025 que : "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", et que "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" (avis, p.1)

AVIS DES PPA :

PAYS DE SAINT MALO (SCoT)

Demande de justifier de densités suffisantes (y compris pour les projets qui ne relèvent pas d'une maîtrise publique) et d'une réponse suffisante aux besoins spécifiques (saisonniers, seniors âgés, PMR…)

SAINT-MALO AGGLOMÉRATION

Constate que la programmation est supérieure aux objectifs du PLH et demande un certain nombre de précisions sur les OAP.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :

PAYS DE SAINT MALO (SCoT)

La ville a pris note des objectifs du PLH et les besoins exprimés ont été pris en compte dans divers projets notamment dans les OAP.
Voir réponse à la commission d'enquête.

SAINT-MALO AGGLOMÉRATION

Le tableau compilant – opération par opération – le nombre de logements prévus, les densités par hectares, la temporalité et la typologie sera ajouté au PLU.
Il est joint au mémoire en réponse.

QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

- Où en est l'évaluation du PLH en cours ?
- Demande de précisions sur le calcul du besoin en logements.
- Comment sont comptabilisés les logements étudiants, logements saisonniers, résidences seniors et EHPAD ?
- Avez-vous prévu des logements d'urgence ?
- Quelles sont les actions que la Ville entend mener pour proposer des solutions adaptées aux étudiants, jeunes actifs arrivant sur le territoire, et saisonniers ?
- L'habitat léger ou réversible a-t-il été envisagé ?
- Envisagez-vous des actions pour encourager une densification douce type « BIMBY » ?
- La défense incendie des nouveaux secteurs urbanisés a-t-elle été vérifiée ?

Évaluation du PLH en cours

Le PLH (2023-2028), approuvé en septembre 2023, est exécutoire depuis le 29 novembre 2023. La loi Climat & Résilience de 2021 fait évoluer le dispositif d'observation vers un Observatoire Habitat-Foncier. Ce dernier alimente les tableaux de bord de suivi annuel du PLH et les bilans triennaux (à mi-parcours et final) du PLH. Le bilan 2023/2024 vient d'être réalisé et développe notamment les éléments de la réponse dédiés aux "Projections démographiques".

Indicateurs sur l'évolution des logements neufs

- Concernant l'évolution des autorisations d'urbanisme, en 2024 (dernières données disponibles), ce sont 2 898 autorisations d'urbanisme qui ont été délivrées sur la commune de Saint-Malo (-1,8% par rapport à 2023) dont 341 permis de construire (+1,19% par rapport à 2023). Le détail de l'évolution des autorisations d'urbanisme délivrées sur la commune de Saint-Malo est consultable en annexe (cf. Rapport d'activité 2024 DDS SMA).
- Entre 2023 et 2024, l'agglomération identifie un dépassement des objectifs de livraison de logements à l'échelle communautaire (1038 logements livrés/an au lieu des 833 logements prévus/an) mais l'objectif de production de logements abordables n'est pas atteint (330 logements livrés/an abordables au lieu des 375 logements prévus/an).
- Si on prend en considération uniquement la construction neuve, la moyenne annuelle des constructions augmente (+231 logements livrés/an pour la période 2023-2024 comparée à celle de 2021-2022).
- 2024 est qualifiée d'année "noire" par les professionnels de l'immobilier qui s'explique par des coûts de construction et du foncier demeurant onéreux, des taux d'intérêt élevés et une confiance des ménages ébranlée dans un environnement politique incertain. Dans ce contexte, on recense une moyenne annuelle des logements commencés de 439 à l'échelle de la Ville de Saint-Malo en 2023-2024. A la même période, la moyenne annuelle des logements autorisés est de 416.
- La ville de Saint-Malo dispose d'un faible nombre de mutations de terrains à bâtir pour maisons individuelles puisqu'en 2022 on dénombrait seulement 8 mutations dont la valeur foncière varie de 200 000 à 231 000 €HT. Les difficultés accrues d'accès au crédit pour les primo-accédants et la hausse des coûts de construction ont fortement impacté ce segment.
- Concernant le marché immobilier dans l'ancien, en 2022 on recense 363 mutations de maisons à Saint-Malo dont la valeur foncière (hors frais) moyenne varie entre 400 000 € et 465 000 €.
- Compte tenu de la nature intrinsèque du parc de logement, 97% des ventes d'appartements (environ 600 mutations/an) se concentrent dans le pôle urbain identifié dans le PLH (2023-2028) et quasi exclusivement dans la ville de Saint-Malo.
- Concernant le parc locatif privé, les logements d'une pièce ainsi que les grands logements enregistrent une baisse à l'échelle communautaire et plus particulièrement sur le territoire de la ville de Saint-Malo.
- Ces évolutions sont à apprécier au regard de la pression exercée sur les logements locatifs privés justifiant notamment la mise en place d'un règlement des meublés de tourisme par la Ville de Saint-Malo dès 2020.

N.B. Les données indiquées ci-dessus sont issues des dispositifs de suivi de SMA dans le cadre de l'évaluation du PLH (consultables en annexe).

Calcul du besoin en logements neufs

Cf scénario démographie annexe du MER

Le scénario démographique est basé sur le fait que la ville de Saint-Malo doit compenser l'érosion démographique constatée du fait du vieillissement de la population et la concurrence des résidences secondaires par la construction de nouveaux logements, en privilégiant l'accueil de familles et de jeunes actifs.

Pour ce faire, la ville a arrêté un objectif de construction de nouveaux logements fixé par deux impératifs :

1. La compensation de l'érosion démographique constatée dans le parc de logements existant, du fait du desserrement des ménages et du développement des résidences secondaires ;
2. L'atteinte d'un niveau de production de logements suffisant pour s'inscrire dans la dynamique fixée par les documents supra-communaux.

La ville de Saint-Malo enregistre une dynamique de baisse de la taille moyenne des ménages passée de 1,93 personnes par résidence principale en 2010 à 1,76 en 2022.
Ce desserrement des ménages a un impact sur la capacité d'accueil du parc de logements car il rend nécessaire de disposer de davantage de résidences principales pour garder la même population qui réside, tendanciellement dans des ménages plus petits. La stabilité du nombre de résidences principales sur la commune alors qu'une dynamique de desserrement des ménages conduirait alors à une diminution de la population.
Parallèlement à cela, le développement des résidences secondaires dont le poids dans le parc est passé de 24% en 2011 à 27% entre 2021 et 2022 (surtout imputable à des transformations d'usage depuis le parc). Si la ville de Saint-Malo n'avait produit aucun logement, elle aurait perdu 245 résidences principales.
Ainsi, alors que le desserrement des ménages implique d'augmenter le nombre de résidences principales pour loger la même population, le développement des résidences secondaires vient réduire la part et le nombre de résidences principales dans le parc de logements existant.
L'effet de l'évolution de la vacance est neutre sur les besoins en logement.
Ainsi, l'étude des trois dynamiques a permis la modélisation d'un projet démographique de la ville à partir d'un point mort de 300 logements/an.
Cette pondération suit le raisonnement suivant :

- la baisse de la taille moyenne des ménages devrait rester modérée, présentant un besoin d'environ 120 logements/an ;
- la ville peut s'attendre à constater les résultats de sa politique de modération du développement des résidences secondaires. Ainsi la ville entend réduire le rythme de développement des résidences à 180/an.

Ensuite, le PLU doit prendre en compte les objectifs fixés par les documents supra-communaux.
Il convient en effet d'harmoniser les prévisions démographiques entre le SCOT arrêté le 28 février 2025 et le PLU. Le PLU doit prévoir une production de logements pour s'inscrire dans la dynamique fixée par les documents supra-communaux et répondre aux objectifs de croissance démographique arrêtés à l'échelle du Pays de Saint-Malo et à l'échelle de l'EPCI.
Du fait de ses caractéristiques socio-démographiques particulières et d'un poids de population très important à l'échelle du pays, le taux de croissance démographique de Saint-Malo, pôle majeur, a été évalué spécifiquement pour tenir compte des dynamiques en cours et prévisibles, ainsi, le taux de croissance démographique est majoré à Saint-Malo de + 0,2 % par an jusqu'en 2030 et +0,1 % par an de 2031 à 2040, soit un taux de progression de +0,8% par an sur la période 2021-2031, puis une progression estimée à +0,58% par an sur la période 2031-2041.
Le projet de SCOT prévoit un gain pour la ville de Saint-Malo de 3 448 habitants à l'horizon 2035, pour un gain annuel moyen de 345 habitants/an, soit un taux de croissance annuel moyen de +0,73%/an. Pour cela il conviendrait de produire :

- 300 logements/an pour compenser le point mort ;
- 196 logements/an pour gagner 345 habitants/an avec une taille moyenne des ménages à 1,76.

L'objectif de production de la ville est en conséquence de 500 logements/an.

<u>Comptabilisation des logements étudiants, logements saisonniers, résidences seniors et EHPAD</u>
Les logements étudiants, logements saisonniers, résidences seniors et EHPAD sont comptabilisés par l'Insee, tous les ans, dans le cadre du recensement de la population.
Ces données ont été exploitées dans le cadre du PLH (compétence SMA) pour établir les projections et fixer les objectifs.

Logements d'urgence et lutte contre la précarité, offres seniors, jeunes actifs, étudiants, saisonniers.

Le PLH de Saint-Malo agglomération dispose de plusieurs axes en faveurs des personnes vulnérables : axe 6 : Innover et expérimenter des solutions alternatives pour les publics vulnérables ; axe 7 : Développer une offre diversifiée pour les seniors.

En cohérence avec ces objectifs, la ville de Saint-Malo travaille sur plusieurs projets axés sur ces publics :

- Reconstruction du CHRS et de la maison relais de l'AMIDS, rue Monsieur Vincent
- Création d'un pôle de logements inclusifs sur le site de l'ancien EHPAD de la congrégation des Chênes, bd des déportés, avec le groupe Adoma :
- Une résidence sociale jeunes actifs (Adoma) de 73 logements,
- Une pension de famille (Adoma) de 24 logements (T1' de 21 m²),
- Une offre d'hébergement pour étudiants & séniors (gestionnaire : Société Saint Vincent de Paul) : 15 chambres gérées par la Société Saint-Vincent de Paul, à destination des étudiants pendant l'année scolaire et des seniors durant la période estivale.
- Un local destiné à un cabinet médical, un local destiné à une micro-crèche et un espace destiné à l'Economie Sociale et Solidaire ou à un Tiers-lieu
- Un projet de 3 maisons partagées "Ker Amélie" avec l'association Simon de Cyrène sur le site de la rue des Chênes. Ces bâtiments verront le jour fin 2025 à St Malo. Elles permettront aux 37 habitants (22 personnes en situation de handicap et 15 accompagnants et volontaires) de s'installer chez eux dans un studio, tout en bénéficiant de locaux communs et d'espaces partagés
- Un pôle de logement intergénérationnel de 28 logements portés par l'association Habitat et Humanisme sur le site du Pont-Pinel
- Un projet de 25 logements jeunes actifs porté par l'association Ty Al Levenez. L'association gère 264 logements pour jeunes, 285 lits dédiés au tourisme et deux restaurants en self-service. En 2025, l'association a conduit des travaux importants de réhabilitation de 72 chambres, incluant la rénovation des salles de bain, des kitchenettes et des installations électriques. L'association porte un projet de construction d'un nouvel immeuble dédié au logement des jeunes actifs de 25 nouveaux logements.

Logements saisonniers

Dans le cadre des OAP, plusieurs projets pourraient être engagés :

- OAP de la Houssaye : Compte tenu de sa localisation à proximité du campus, il est envisagé de privilégier une offre de logements en faveur des étudiants et/ou des jeunes actifs.
- OAP Campus 2 : le site pourrait accueillir à moyen terme des logements et des services pour les étudiants
- OAP Aristide Briand : il est envisagé de dédier une part de la programmation pour des logements pour les jeunes actifs, en lien avec les besoins des saisonniers, compte tenu de la proximité du littoral et du pôle intermodal
- OAP Marville et OAP Triquerville : une offre de logements pourrait être dédiée aux apprenants de la Faculté des Métiers CCI + CMA située sur le site de Marville
- OAP Gambetta : Compte tenu de la présence de l'AFPA, une offre de logements pourrait être dédiée aux apprenants de l'AFPA.
- OAP Général de Gaulle : il est proposé de consacrer une part des logements pour les jeunes actifs dans une réflexion intergénérationnelle.

Habitat léger ou réversible

L'habitat léger ou réversible correspond à des résidences qui sont démontables et mobiles comme les roulottes, les yourtes, tipis, tiny houses, caravanes, mobil-homes. Elles sont considérées comme des habitations dans la sous-destination "logement" du PLU dès lors lorsqu'elles constituent

l'habitat permanent de leurs occupants. Le PLU ne prévoit pas de règlement particulier les concernant. Elles sont régies par les règles du PLU applicables aux logements dans chaque zone.

Densification douce type « BIMBY »

Il est prévu au sein des zones urbaines un coefficient d'emprise au sol échelonné pour les petites parcelles, puis évoluant en fonction de la taille des parcelles. Ce dispositif tend à favoriser la division parcellaire pour la réalisation de nouvelles constructions.

Le BIMBY, (« Build In My Back Yard ») vise la production de logements sans étalement urbain, connectés aux infrastructures existantes, en densification douce.

La ville envisage de mettre en place des actions pour mobiliser et faire monter en compétence les professionnels locaux de la construction, de façon à promouvoir et organiser une densification douce et diffuse des espaces bâtis, à l'initiative des habitants, dans le cadre d'opérations orchestrées et animées par la collectivité afin de faire revenir les familles en ville et permettre le maintien à domicile des personnes âgées.

Défense incendie des nouveaux secteurs urbanisés

La Défense extérieure contre l'Incendie est prise en compte dans les projets d'urbanisation, conformément aux dispositions prévues dans le Règlement Départemental de la DECI.

Lorsque l'aménagement du quartier est confié à un opérateur, les dispositions en matière de DECI lui incombent. Des échanges avec les services compétents sont organisés pour anticiper tout au long du projet tous ces besoins, au cas par cas.

En cas d'aménagement en régie, le Maire fournit un débit suffisant pour couvrir le risque courant.

La Ville a bien prévu un budget pour garantir une défense extérieure conforme au règlement départemental de la DECI.

En cas de risque particulier, les besoins supplémentaires incombent au porteur du projet

Pour tout projet de construction, les services instructeurs de l'urbanisme sont formés pour s'assurer de la conformité du permis de construire au Règlement Départemental de la DECI et peuvent solliciter les services compétents en cas de question.

APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission considère que la réserve 2 de l'Etat est levée.

Les besoins en logements ont été mis en cause par de nombreux contributeurs. Cette contestation constitue un des arguments d'opposition à l'urbanisation en extension, notamment dans le cadre de l'OAP Campus II.

La Ville a répondu à la MRAe, l'Etat et les contributeurs pour préciser ses hypothèses de croissance et ses choix dans l'évaluation des besoins en logements.

La commission considère que le calcul des besoins en logements est bien explicité avec l'intégration de tendances nouvelles, notamment le desserrement des ménages qui requiert davantage de logements pour une même population. De même l'évolution de la structure des familles a été prise en compte dans les typologies de tailles de logements.

La commission considère que la cohérence avec les choix supra communaux (PLH et SCoT) est bien explicitée, et prend acte du fait que les prévisions du futur SCoT confirment les orientations. Pour la commission, cette cohérence constitue un élément important de la justification.

Concernant les interrogations du public sur les formes d'urbanisation liées à la construction de nouveaux logements, la commission considère que les contraintes de la loi ZAN appliquées à un territoire limité ont été bien explicitées dans l'ensemble des documents.

La commission comprend la réticence aux opérations de densification qui se traduisent par une augmentation de la hauteur des bâtiments et la réduction de l'environnement pavillonnaire. Elle

prend acte de la volonté de respecter cette identité pavillonnaire pour certains quartiers, volonté traduite dans le zonage.
La commission a pu constater que cette mutation est déjà largement entamée avec la construction d'immeubles notamment le long des axes, avec le rachat de maisons individuelles par des promoteurs privés. Ces transformations ont généré un sentiment de disparition de l'identité de la Ville et de dépossession lorsque ces nouveaux logements s'avèrent trop onéreux et/ou inadaptés aux besoins de la population locale, sentiment exprimé dans les observations et les échanges oraux au cours de l'enquête.
La commission considère qu'à l'inverse de ces densifications ponctuelles, les OAP imposent un cadre d'aménagement susceptible de limiter les effets redoutés par le voisinage.
Elles font l'objet de traitements spécifiques.

Certains contributeurs ont exprimé des interrogations, voire des suspicions quant à la transparence des opérations immobilières réalisées.
La commission incite la Ville à mettre en place des procédures de concertation et à diffuser une information la plus transparente possible pour améliorer l'acceptabilité des projets.

La commission insiste sur la nécessité d'éviter la création d'îlots de chaleur en mettant en place des dispositions sur l'implantation des bâtiments, la conception architecturale et la végétalisation dans tous les quartiers pour la qualité de vie des résidents et prévenir les effets du réchauffement climatique.

Cette remarque fait l'objet de la recommandation N°2.

Les problématiques de l'habitat secondaire et de la mixité sociale font l'objet d'un traitement particulier.

C.4.3 La mixité sociale

Rappel de la réglementation :
La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 a pour objectif de développer l'offre de logements sociaux et garantir un équilibre social dans les territoires. En application de l'article 55 de cette loi, « Les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à des agglomérations (unités urbaines INSEE) ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent disposer de 25% de logements sociaux au sein de leur parc de résidences principales, ou 20% dans les territoires moins tendus »
Servitude de Mixité Sociale : Les secteurs de mixité sociale sont intégrés dans le règlement du plan local d'urbanisme, en zone U et AU. Ils permettent d'imposer un pourcentage de logements répondant aux objectifs de mixité sociale pour tout programme de logements qui serait réalisé dans ce secteur. Parmi les logements pris en compte on trouve : les logements locatifs sociaux, les logements en accession sociale à la propriété, les logements conventionnés Anah, les logements construits en bail réel solidaire.

Observations du public :
@502 (Bretagne Vivante Rance Emeraude), R90 (Osons !)
Demande de revoir la mixité sociale dans certaines OAP et de rétablir la servitude de mixité sociale dans les OAP, taux majoré selon la proportion de résidences secondaires (R90).

@420, @14, @309, @509 :
Favorables au renforcement des mesures de mixité sociale et demande de dispositifs pour favoriser l'accessibilité des logements aux revenus modestes.

@564 (LAMOTTE SACIB) ° :
Demande de limiter les contraintes de mixité sociale pour préserver la viabilité économique des projets.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
@502 (Bretagne Vivante Rance Emeraude), R90 (Osons !)
Les parts de logements sociaux dans les OAP ont été fixées en cohérence avec les objectifs fixés par le PLH approuvé en septembre 2023. Toutes les OAP sont concernées par des objectifs de mixité sociale.
Pour une meilleure clarté, un tableau compilant par OAP le % de logements sociaux prévus sera inséré dans les documents de planification.
La servitude de mixité sociale s'impose - hors objectifs déjà prévus dans les OAP - dans certains secteurs de la ville, en fonction du nombre de logements prévus.
Ces dispositions sont estimées suffisantes pour atteindre les objectifs de mixité sociale du PLH.

@420, @14, @309, @509 : Les objectifs de logements sociaux et en accession aidée fixés par le SCoT sont respectés dans le projet de PLU.

@564 (LAMOTTE SACIB) ° :
La commune n'estime pas utile ni opportun de réduire les objectifs de mixité sociale dès lors qu'ils ont été établis en cohérence avec les objectifs fixés dans le PLH. En outre, les éléments de programmation figurant dans les OAP s'imposent dans un rapport de compatibilité (et non de conformité) ce qui permet d'accorder une plus grande souplesse dans la mise en œuvre des programmes.

AVIS DE LA MRAe :
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.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
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, la 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.

AVIS DE L'ÉTAT :
Les règles de la servitude de mixité sociale graduées selon les quartiers sont à saluer.
La règle fixant un minimum de 21 (ou 41 suivant les zones) logements pour appliquer cette servitude, rend le dispositif peu opérationnel.
Les résultats obtenus en pourcentages sont : 14 % de logements locatifs sociaux, 7,1 % d'accession à prix maîtrisé et 13,8 % de BRS alors que les objectifs du PLH sont pour Saint-Malo : 20 % de logements locatifs sociaux et 24,4 % d'accession aidée dans la production totale.
Les éléments des OAP de La Houssaye et Général de Gaulle ne correspondent pas aux objectifs du dispositif « Territoire engagé pour le logement » (TEL. 5 millions d'euros de subvention)

Réserve 8 : La référence aux logements type PSLA (Prêt Social Location Accession) doit être supprimée, car le PLH de SMA ne prévoit aucun PSLA pour la commune de Saint-Malo.
Réserve 9 Le projet de PLU, au regard de l'application des servitudes de mixité sociale envisagées sur les capacités de densification identifiées doit démontrer que les objectifs de mixité sociale du PLH seront respectés. A défaut, les taux de logements locatifs sociaux et de BRS devront être augmentés dans les OAP, notamment celles en extension.
Réserve 10 Le projet de PLU doit s'assurer que les OAP La Houssaye et Général de Gaulle reprennent exactement les objectifs inscrits dans la convention Territoire Engagé pour le Logement (TEL) signée entre la ville, l'agglomération et l'État.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
L'Etat indique que la règle de mixité sociale s'applique à compter de "21 logements ou 41 logements selon la zone", alors que les secteurs de mixité sociale prévoient une gradation : la servitude s'applique à compter de 21 logements et les règles évoluent lorsque sont prévus 41 logements et plus, mais il n'existe pas de secteurs où la servitude s'applique à compter de 41 logements et plus.
Les calculs de l'Etat ne correspondent pas aux projections réalisées.

Réserves 9 et 10 : Pour la clarté, un tableau compilant – opération par opération – le nombre de logements prévus, la temporalité et la typologie sera ajouté au PLU.
Il pourra alors être constaté que les PLU respectent bien les objectifs fixés par le PLH ainsi que les engagements pris dans le cadre de la convention "Territoire engagé pour le logement" (notamment sur les secteurs de la Houssaye et du Général du Gaulle).

Réserve 8 : La référence au PSLA sera supprimée.

AVIS DES PPA :
PAYS DE SAINT MALO (SCoT)
Accueil des gens du voyage : compléter les besoins avec le diagnostic et l'offre existante.

SAINT-MALO AGGLOMÉRATION
Bonne prise en compte de la servitude de mixité sociale. Programmation supérieure aux objectifs du PLH.

Accueil des gens du voyage : pas d'identification de l'emplacement d'un terrain définitif (4 ha) pour les grands passages estivaux et du terrain soupape (1 ha).

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
PAYS DE SAINT MALO (SCoT)
La thématique de l'accueil des gens du voyage relève de la compétence de SMA et du schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV). A la demande de SMA, le zonage du PLU a évolué afin de prévoir des terrains locatifs familiaux sur les zones à vocation d'équipements (zones UE).

SAINT-MALO AGGLOMÉRATION
Les règles applicables en zone UE vont être modifiées pour y inclure l'accueil de terrains locatifs familiaux.

QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :
- Pouvez-vous communiquer des éléments sur la demande en logements sociaux (nombre, typologie des demandeurs, délais d'attente...)
- Comment allez-vous gérer et imposer la mixité sociale : obligations faites aux promoteurs dans chaque bâtiment construit, bâtiments entièrement « HLM » … ?
- Sur quels critères avez-vous fixé la répartition des logements sociaux dans les différentes OAP°?

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
Données sur le logement social :
- En matière de logements locatifs sociaux, la ville de Saint-Malo est assujettie au taux SRU qui fixe un objectif de 20% de logements sociaux au sein du parc de résidences principales. Au premier janvier 2024, Saint-Malo atteint un taux de 29,28% (+0,23 point par rapport à 2020).

Sur la période 2023-2024, la ville de Saint-Malo dépasse ses objectifs de mises en service de logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS/PLS) fixés par le PLH (2023-2028). L'objectif annuel est de 130 logements locatifs sociaux (LLS), la ville de Saint-Malo a mis en service 150 LLS en 2023 puis 167 LLS en 2024.
Au 1er janvier 2025, le parc locatif social de la ville de Saint-Malo s'élève à 7 109 logements.
Malgré le dépassement des objectifs, Saint-Malo Agglomération identifie d'importants besoins en matière de LLS et souligne la nécessité de maintenir un haut niveau de production de logements locatifs sociaux tel que prévu dans le PLH.
- S'ajoute à cela la montée en puissance des logements en Bail Réel Solidaire (BRS) à Saint-Malo avec 40 BRS livrés en 2023, 23 en 2024 auxquels s'ajoutent 210 logements BRS en projets. Malgré la hausse de la production de ces logements, les objectifs du PLH ne sont pas atteints en 2023/2024 (133 BRS/an).

Demande en logements sociaux :
- Demandes en instance fin 2024 (1ères demandes et demandes de mutation) : 3 277
- Attributions de l'année 2024 (1ères entrées dans le parc et mutations) : 630
- Soit un ratio demandes / attributions (indicateur de tension) : 5.2

Gestion de la mixité sociale :
- Dans le cadre du PLU, les élus ont validé le principe d'une servitude de mixité sociale sur l'ensemble du territoire.
- Le PLU révisé s'appuie sur la mise en place d'une servitude de mixité sociale au sein des zones urbaines accueillant de l'habitat. Elle impose pour les opérations de constructions d'une certaine taille, la réalisation d'une part de logements sociaux. Pour ce faire, le document

graphique du règlement identifie les terrains concernés par l'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux ou abordables (=en accession aidée) imposée.

- La part de logements sociaux ou en accession aidée est exprimée à la fois en % de la surface de plancher (SDP) et en nombre de logements. Le périmètre de la servitude sociale couvre l'ensemble des zones et secteurs de zones urbaines accueillant de l'habitat.
- Le règlement du PLU révisé fait une gradation en plusieurs secteurs au sein de la servitude de mixité sociale. L'objectif est de favoriser une mixité de typologie de logements, il n'est pas exigé la même part de logements locatifs sociaux ou abordables dans chaque secteur :
  Secteur 1 : périmètre du Quartier Prioritaire de la politique de la Ville (QPV), secteur comportant une part déjà très importante de logements locatifs sociaux ;
  Secteur 2 : secteurs situés à moins de 300m du QPV ;
  Secteur 3 : reste de la commune, couvert par la servitude où la part actuelle de logements sociaux est beaucoup plus faible. Le règlement y prévoit une part de logements sociaux plus importante.
  Dans les secteurs 1, 2 et 3, la servitude s'applique à toute nouvelle opération de construction comportant plus de 20 logements (seuil issu de la charte de la construction de la ville de Saint-Malo). Une catégorisation est faite afin de distinguer des opérations de taille moyenne (de 21 à 40 logements inclus) et les opérations de taille plus importante (41 logements et plus). Dans cette dernière catégorie, les taux de logements locatifs sociaux et de logements en accession aidée sont plus importants.
- Pour les terrains couverts par un périmètre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, l'obligation de réaliser une part de logements sociaux est fixée au sein de l'OAP. Le règlement renvoie au volet programmation de chaque OAP pour la fixation des taux de logements locatifs sociaux et de logements en accession aidée.
- Les taux affichés dans les secteurs d'OAP varient en fonction des densités bâties, du contexte urbain environnant, mais aussi des possibilités d'aménagement de chaque secteur / zone.
  Ainsi, la part de logement sociaux dépend notamment de la proximité avec les lignes de transport en commun ; avec des quartiers comportant une part importante de ce type de logement ; avec les différentes centralités de la ville et plus particulièrement les équipements publics.
  La part de logements abordables varie de 20 à 75% selon les secteurs.
- Les taux les plus importants sont localisés dans :
  Les secteurs de renouvellement urbain au sein de l'enveloppe urbaine, quartiers comportant déjà un taux important de logements locatifs sociaux ;
  Les OAP en extension, secteurs où la part de logements locatifs sociaux est la plus faible (dû à l'éloignement de ces secteurs des centralités et de la faiblesse des lignes de transports en commun). En effet, les projets situés en extension urbaine proposent des formes d'habitat complémentaires à celles proposées en densification (logement familial, habitat individuel groupé) et offriront une part significative de logements abordables.
- De longue date, la ville de Saint-Malo pratique un urbanisme "négocié" avec les promoteurs visant à travailler en amont dès la conception du projet sur la programmation, la mixité, les modalités de mise en œuvre (cession de charge foncière, Vente en VEFA, etc). C'est l'esprit de la charte de la construction et de l'aménagement durables signée en 2021 avec l'ensemble des acteurs de la construction qui a permis de respecter les objectifs du PLH et de mettre en œuvre une offre de logements abordables significative en LLS et en BRS.

Critères de répartition des logements sociaux dans les différentes OAP° :

- Cf réponse précédente.
- En complément, il est indiqué que les conditions du PLH, et notamment la répartition des logements sociaux et BRS, s'entendent à l'échelle de la Ville de Saint-Malo. Leur répartition doit être contextualisée au regard des programmes existants à proximité, ainsi que des typologies attendues. Une répartition mécanique et mathématique n'aurait pas de sens. Dans cette

perspective, la répartition de ces logements dans les OAP a suivi le même principe contextuel. Ainsi, sur certains secteurs particuliers, comme l'OAP du Général de Gaulle, la part de logements sociaux porte sur 15% de la programmation globale au regard de la proximité du programme ANRU de la Découverte. De même, sur l'OAP de la Houssaye, la part de logements sociaux est à 15%, car le souhait est de privilégier des programmes en BRS, notamment sous la forme de maisons groupées. Cette opération en frange urbaine se prête particulièrement à cette typologie impliquant une densité moindre, sur un segment d'accession sociale déterminante. Les autres OAP varient entre 20% et 25% au regard des programmes sociaux préexistants à proximité, dans des OAP favorisant la densité urbaine, et la réalisation de logements sociaux sous une forme collective.

APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission considère que les réserves 8, 9 et 10 de l'Etat sont levées.

La commission souligne que la notion de mixité sociale est complexe et qu'il conviendrait de distinguer les logements locatifs sociaux (LLS) et les logements abordables (bénéficiant d'une accession aidée dont le BRS) qui représentent des réalités sociales différentes.

La commission salue l'engagement de la Ville pour les LLS dont le taux atteint 29,28% et dépasse les objectifs fixés par la loi SRU ainsi que ceux du PLH (2023-2028) : la ville a mis en service 150 LLS en 2023 puis 167 LLS en 2024 pour un objectif de 130 dans le PLH. Au 1er janvier 2025, le parc locatif social de la ville de Saint-Malo s'élève à 7 109 logements.
La commission constate que malgré cela, les besoins ne sont pas satisfaits et note l'engagement de construction de 715 LLS sur 10 ans dans les OAP qui couvriront plus de la moitié des besoins.

Les pourcentages de LLS varient de 0% (Rothéneuf) à 25 % (Aristide Briand, Gambetta, Campus II) et jusqu'à 28% (Lorette).
La production de logements en accession aidée s'élève à 1064 avec des pourcentages allant de 17 % (Lorette) à 75 % (Château Malo).
La commission a été particulièrement intéressée par l'écoquartier Lorette qui constitue une exception dans sa répartition de logements et un exemple de densification avec préservation du cadre de vie.

La commission note qu'entre 2023 et 2024, l'objectif de production de logements abordables n'est pas atteint à l'échelle communautaire (330 logements livrés/en abordables au lieu des 375 logements prévus/an) alors que les objectifs de livraison de logements ont été dépassés. Ce décalage peut traduire la difficulté de mettre en œuvre les projets (financement, réticences des promoteurs …).
La commission considère que cette question devrait être instruite à l'échelle du territoire qui présente des gisements de foncier plus abordables, et qui va accueillir les activités économiques délocalisées ou nouvelles.

Le pourcentage de logements en accession libre va de 25 % (Château Malo) à 70 % (Rotheneuf).
Cette inégalité de répartition a soulevé des oppositions car reflétant une inégalité de traitement entre quartiers et confortant une forme géographique de ségrégation sociale.
La commission considère que les arguments de la Ville sur cette question sont recevables notamment pour ce qui concerne la proximité avec les services et équipements et, qu'en dehors de l'OAP Rothéneuf, les pourcentages sont bien répartis au regard des modalités d'aménagement.

La commission salue l'engagement de la ville dans la mise en place du Bail Réel Solidaire (BRS) qui permet de dissocier l'achat du foncier de l'achat du bâti par les particuliers.

La commission a également été sensible à l'effort de la Ville pour les personnes vulnérables en cohérence avec les axes du PLH (projets cités dans la thématique « habitat »).

La commission note la modification du règlement pour l'accueil des gens du voyage (autorisation de terrains locatifs familiaux en zone UE) mais constate que la demande de SMA d'identification de nouveaux terrains n'est pas satisfaite.

C.4.4 La problématique des résidences secondaires et des meublés touristiques

Rappel juridique : un logement est considéré comme occupé en tant que résidence principale dès lors qu'il est occupé au moins 8 mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure. Il est alors admis que les propriétaires louent temporairement leur résidence principale en tant que meublé de tourisme mais cette location est limitée à 120 jours par an.
La Ville compte 27 % de résidences secondaires et de logements occasionnels.

Observations du public :
@10, @17, @29, @578, @14, @48, @56, @176, @213, @251, @356, @370, @376, @420, @428, @440, @467, @502 (Bretagne Vivante Rance Emeraude), @509, @515, @534, @565, @566, @557 (Eaux et Rivières), @578, @580, @597 :
Demande de régulation et de contrôle pour éviter que les constructions soient destinées aux résidences secondaires ou aux meublés touristiques, demande d'intégration de la servitude de résidence principale (Loi LE MEUR) (@251, @376, @557).

R90 (OSONS !) : demande de bilan de la location privée et de l'évolution des logements défiscalisés vers des résidences secondaires à l'issue des 6 ans de défiscalisation.

@564 (LAMOTTE SACIB) :
La majorité des résidences secondaires provient du marché de l'ancien (1 000 ventes/an), et non du neuf (200 à 250 ventes/an), qui alimente principalement le marché locatif et les résidences principales.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
Le nouvel outil issu de la loi Le Meur de novembre 2024 n'a pas pu être intégré, du fait de la temporalité, au projet de PLU arrêté un mois plus tard. Une réflexion est actuellement menée à l'échelle de la ville s'agissant de la servitude imposant des résidences principales sur certains secteurs de la Ville. Néanmoins, l'efficacité de ce dispositif ne peut pas être aisément anticipée, étant précisé que le développement des résidences secondaires est perceptible surtout dans le parc de logement existant (non concerné par la servitude).

AVIS DE LA MRAe :
- Le choix de scénario ne s'inscrit pas dans les objectifs du programme local de l'habitat (PLH) qui visent à réduire d'un facteur 2 le rythme de progression des résidences secondaires ni dans ceux du PADD qui vise à renforcer l'attractivité pour les familles.
- Le dossier ne justifie pas le chiffre important de production de près de 3 150 résidences secondaires. La commune souhaite construire un volume de logements supérieur à ses besoins en résidences principales pour permettre le maintien et le développement de sa

population résidente à l'année, alors même qu'elle constate déjà un transfert élevé de résidences principales vers les résidences secondaires au sein du parc existant.
- Bien qu'ayant mis en place plusieurs dispositifs pour en limiter la croissance, la commune ne met pas à profit son projet de PLU pour encore mieux maîtriser le développement d'un parc de résidences secondaires déjà conséquent.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
- Pour ralentir la dynamique d'évolution du nombre de résidences secondaires et privilégier le logement à l'année, la commune axe sa stratégie sur la construction de logements neufs au sein d'opérations programmées. Dans les OAP, mise en place d'une programmation par typologie axée en partie sur les logements locatifs sociaux et en accession à prix abordables.
- Les projections de résidences secondaires sont situées autour de 2700 (et non 3150) = 301x10 ans – 30 converties en résidences principales. Cette dynamique concerne les logements existants plutôt que la production de logements neufs et est liée à l'attractivité de la Ville.
- Les effets de la réglementation mise en œuvre depuis le 1er janvier 2020 se font sentir avec depuis 2022, une stabilisation du nombre de meublés de tourisme par l'instauration de quotas et la limitation du nombre d'autorisations (un bien par propriétaire).
- Dès 2021, les élus ont élaboré une « charte pour la construction et l'aménagement durable » dans laquelle les promoteurs s'engagent à « permettre au plus grand nombre de se loger et travailler à Saint-Malo »
- La loi Le Meur a été adoptée après l'élaboration du projet. Son entrée en vigueur aura un effet sur la dynamique des meublés de tourisme. L'article L.151-14-1 permet au PLU de délimiter des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles sont à l'usage exclusif de résidence principale, ce qui nécessite une procédure de modification simplifiée du PLU après l'approbation du projet en cours.
- La élus du groupe majoritaire proposeront l'instauration de périmètres de servitude de résidences principales dans les secteurs d'OAP en extension urbaine et dans certains secteurs d'OAP en renouvellement.

AVIS DE L'ÉTAT :
La loi Le Meur de 2024 « Anti Air BnB ») peut être appliquée aux constructions neuves dans les zones urbaines ou à urbaniser.
Recommandation 8. Le PLU devrait prévoir la mise en place de servitudes « résidences principales » (art. L.151-14-1 du Code de l'urbanisme), a minima sur les OAP La Houssaye et Général de Gaulle (convention TEL), ce qui permettrait de rendre efficients la production de logements et la consommation d'espaces.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
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, créée 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.

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.

QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

- De quels moyens dispose la Ville pour faire respecter les pourcentages de locations saisonnières fixés par secteurs.
- Pourquoi ne pas avoir mis en place les périmètres de servitude de résidence principale dès cette révision (cf réponse à l'avis de la MRAe) ?
- Les effets de la mise en application des mesures locales puis de la Loi Le Meur sont-ils déjà perceptibles, notamment sur le locatif de longue durée ?

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :

Pourcentages de locations saisonnières par secteurs.

Depuis 2021, le règlement municipal régissant les autorisations de changement d'usage, délimite 4 secteurs géographiques et y fixe le pourcentage de logements pouvant être simultanément autorisés à être donnés en location meublée pour de courtes durées.

En application de la loi Le Meur, par délibération du 23 avril 2025, le Conseil Municipal a décidé de déterminer les quotas non plus en pourcentage mais en valeur absolue : SECTEUR A- Intra-Muros 370/2926 logements ; SECTEUR B- secteur littoral 920/12238, SECTEUR C- secteur urbain rétro littoral 360/11910, SECTEUR D- autres secteurs urbains et secteurs ruraux 110/10233. Au total le % moyen des quotas en vigueur est de 4,67 %. Chaque propriétaire doit, avant de mettre en location un bien en meublé touristique, solliciter une autorisation de changement d'usage. Si dans le secteur où se situe le bien, le quota est atteint, le dossier est placé sur une liste d'attente.

Pour faire respecter cette règle, le service en charge du changement d'usage, vérifie notamment via les listes communiquées par la plateforme Airbnb les propriétaires qui publient des annonces de mise en location et qui n'ont pas d'autorisation de changement d'usage. Ces propriétaires sont ensuite mis en demeure de cesser la location.

Mise en place des périmètres de servitude de résidence principale

Le projet de PLU a été arrêté le 9 décembre 2024, soit seulement quelques semaines après la promulgation de la Loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 dite Loi Le Meur, qui crée un article L 151-14-1 au sein du code de l'urbanisme, permettant au règlement du PLU 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.

L'instauration d'une telle servitude requiert de consulter en amont les conseillers municipaux en amont des séances du Conseil Municipal, ce qui n'a pas été possible dans le délai de 15 jours compris entre le 19 novembre et la convocation du Conseil Municipal du 9 décembre.

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, lorsque les périmètres des OAP en extension urbaine ou en renouvellement urbain auront force exécutoire ; Les élus du groupe majoritaire sont favorables à se saisir de ce nouvel outil que Monsieur La Maire va proposer au Conseil Municipal.

Effets de la mise en application des mesures locales puis de la Loi Le Meur sur le locatif de longue durée :

Les données démontrent que la réglementation locale de changement d'usage a permis de stabiliser le nombre de meublés de tourisme à partir de 2023 (source service « taxe de séjour » de SMA), après une période d'augmentation importante entre 2019 et 2023 liée notamment à l'obligation de déclaration et d'enregistrement, et de demande d'autorisation préalable de

changement d'usage. La stabilisation observée depuis 2023 peut s'expliquer par la limite fixée à une seule autorisation de changement d'usage par propriétaire : depuis 2023, on estime à 96 le nombre d'autorisations qui n'ont pu être renouvelées au motif que le propriétaire en possédait plusieurs.
Dans le cadre du suivi des résultats du PLH, Saint-Malo Agglomération note également une réduction de 20% des meublés de tourisme entre 2019 et 2024.
Les données de l'INSEE ne démontrent pas une baisse des résidences secondaires.
Concernant les locations de longue durée, la seule donnée dont dispose la Ville est le recensement par l'INSEE des résidences principales occupées par les locataires (2022). Les acteurs de l'immobilier nous indiquent une augmentation des propriétaires qui font le choix de louer leur bien dans le cadre de la location de longue durée.
La ville de Saint-Malo travaille avec le groupe Action Logement sur le déploiement du dispositif "Louer pour l'emploi" mis en place pour favoriser l'accès au logement privé des salariés en mobilité professionnelle ou nouvellement embauchés en leur offrant un logement de qualité.

APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission constate que le sujet des résidences secondaires et meublés touristiques est très présent dans les observations, lié aux difficultés pour les locaux de trouver un logement abordable tant à l'achat du fait de la flambée des prix, qu'à la location du fait du manque de logements en location à l'année. Cette situation est souvent perçue comme une concurrence inégale qui profite aux investisseurs et une dépossession du territoire.

La commission prend acte des actions entreprises par la Ville depuis plusieurs années pour limiter cette concurrence, en utilisant toutes les possibilités réglementaires (limitation du changement d'usage, majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires).
La commission souligne le fait que la Ville va se saisir dès que possible de toutes les possibilités offertes par la Loi Le Meur qui confirme la réduction du nombre de jours de location, institue une fiscalité moins favorable pour les locations meublées, permet d'instituer une servitude de résidence principale dans certains secteurs et pour les nouvelles constructions et renforce le pouvoir des Maires.

La commission considère que la Ville met tout en œuvre pour limiter l'impact des meublés touristiques sur le marché et faciliter l'accès des locaux au marché immobilier.
Elle considère que cette régulation bénéficiera également aux infrastructures d'hébergement.

Elle approuve la mise en place de la servitude de résidence principale mais rappelle qu'elle aura un impact limité au regard des attentes du public. Ceux qui souhaitent acquérir une résidence secondaire pourront encore le faire dans l'ancien et l'augmentation des résidences secondaires va probablement se poursuivre du fait de l'attractivité de la région, renforcée par la recherche de conditions climatiques tempérées.

La commission fait la recommandation d'appliquer la servitude de résidence principale à tous les secteurs d'OAP. (Recommandation n°3).

La commission considère que l'habitat secondaire ne saurait être considéré uniquement sous l'angle d'une dépossession des locaux, qu'il concerne aussi des personnes originaires de la Ville, qu'il évolue suivant les trajectoires de vie et qu'il participe au dynamisme local et à l'économie générale de la Ville et apporte des recettes fiscales importantes.

C.4.5 La préservation des espaces agricoles

Observations du public :
Cf Consommation d'espace

AVIS DE LA MRAe :
- Justifier la consommation d'espaces agricoles et naturels en prenant en compte le potentiel des espaces concernés ;
- Identifier les incidences de l'artificialisation des sols induite par les projets sur les milieux agricoles et naturels se situant à proximité ;
- Elaborer des mesures de compensation adaptées.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
- Le rapport de présentation sera complété afin de mieux justifier les projets prévus dans les secteurs en extension.
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.
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.
La mise en œuvre des projets 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.
En cas de consommation foncière de terres naturelles ou agricoles, une étude de compensation agricole est réalisée. Une phase de compensation financière est également menée avec les exploitants locaux. Parallèlement à cette démarche règlementaire, 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 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.

AVIS DE L'ÉTAT : Certaines extensions d'urbanisation sont envisagées sur des terres à haut potentiel agronomique type « non-gélif » favorable aux cultures légumières. Le PLU ne semble pas prévoir de compensation spécifique pour l'activité agricole. Le projet de PLU devrait renforcer son analyse sur les impacts et les mesures de compensation liées aux extensions de l'urbanisation sur les terres agricoles.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
Pour les secteurs présentant des entités, des diagnostics écologiques ont été menés, permettant d'identifier les entités naturelles à préserver et ainsi d'appliquer la séquence éviter, réduire, compenser. La mise en œuvre des projets impliquera de solliciter des autorisations environnementales.
- La mise en œuvre de projets urbains en extension urbaine implique une consommation foncière de terres naturelles ou 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.
- 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, qui 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.
Parallèlement à cette démarche règlementaire, 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 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.
Les secteurs en extension urbaine feront l'objet d'une attention particulière en termes de traitement au regard des emprises agricoles impactées.
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).

AVIS DES PPA :
CHAMBRE D'AGRICULTURE :
Demande de compléter le PADD avec :
- Le renforcement des éléments de constat amenant à la volonté de préservation du foncier agricole
- L'élargissement des objectifs poursuivis en ajoutant la volonté de contribuer au renouvellement des générations.
DÉPARTEMENT : Recommande de chercher à préserver les espaces agricoles, reconnaître le rôle des activités agricoles dans le maintien et la préservation de l'espace rural, maintenir et développer l'activité agricole, renforcer les liens entre l'agriculture et les autres usages.

PNR : Pertinence de l'outil ZAP qui fait partie des éléments identifiés dans la charte du PNR.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
CHAMBRE D'AGRICULTURE :
Le PADD a été débattu en conseil municipal. Les orientations politiques qu'il contient ont été largement analysées et débattues, et il paraît difficile de revenir sur les axes et orientations inscrits.
La Commune n'envisage pas à ce stade de modifier les orientations politiques de son PADD, la volonté de préservation du foncier agricole et des activités agricoles paraît en l'état bien annoncée et détaillée. En revanche, le rapport de présentation pourra être modifié en ce sens.

DÉPARTEMENT : Le projet de PLU s'inscrit dans cette volonté de préserver les espaces agricoles en ayant notamment modifié le zonage du PLU de 2006 pour développer les hectares en A et AP, respectivement 795,2 et 345,6 soit 1140,8 (contre 892,6 actuellement).
Les règles de constructibilité (hors activités agricoles) sont extrêmement limitées en zones A et Ap, et les changements de destinations sont encadrés.
La priorité est de maintenir et préserver les espaces agricoles tout en permettant leur évolution lorsque cela est nécessaire.

PNR : La commune apprécie la remarque

QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :
- Certaines parcelles agricoles semblent délaissées par les exploitants, car enclavées ou proches des villes. Comment envisagez-vous leur devenir ?
- Pouvez-vous préciser le traitement des lisières d'OAP en bordure d'espaces agricoles ?

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :

- Par délibération du 23 avril 2025, le Conseil Municipal s'est prononcé favorablement sur le principe de la mise en place d'une zone agricole protégée et a autorisé le maire à solliciter le préfet pour la mise en œuvre de ce projet de zone agricole protégée.
- Les parcelles agricoles proches des secteurs d'extension seront intégrées dans le travail de lisière urbaine notamment sur les secteurs de la Houssaye et de Campus II où il est envisagé de développer une agriculture urbaine vivrière.
- SMA a porté une étude fine sur les 5 communes du bassin légumier. Un inventaire des parcelles agricoles n'ayant pas d'usage agricoles en 2020 a été fait et concerté avec le monde agricole
- Cela représentait 86 parcelles sur Saint-Malo. L'étude a permis de mettre en place une enveloppe financière de 100 000€ pour lutter contre la spéculation foncière et le développement des friches
- Trois types de lisières sont présentes dans les OAP qui, avec les espaces agricoles, permettent à la fois de s'inscrire dans la topographie du site, dans son fonctionnement existant, pour relever son identité, et promouvoir des fonctionnalités (environnementales notamment) ou des usages (modes doux) complémentaires.
- Les demandes formulées par des particuliers quant à l'ouverture à l'urbanisation de certaines parcelles privées, ont été étudiées finement. L'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles s'avère non conforme au SPR en place.

APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
La commission d'enquête souligne l'avis positif du PNR.

L'enquête publique est destinée à permettre d'apporter des précisions. Celles demandées par la Chambre d'Agriculture permettraient d'afficher le respect des espaces agricoles demandés par le public et à prendre en compte dans les opérations d'aménagement.

La réponse apportée au département ne correspond pas à la question qui porte sur la prise en compte du rôle de l'agriculture dans l'espace non urbanisé et aux liens à créer avec cet espace urbanisé et ses usages. Cette demande rejoint celle de la Chambre d'Agriculture.
La commission d'enquête considère donc que ce volet sera utilement complété par les précisions demandées pour que la commune démontre qu'elle répond aux enjeux nationaux de préservation des espaces agricoles et naturels.

Dans les OAP concernées il faudra bien préciser que le traitement des lisières s'inscrit dans l'enveloppe de l'OAP et prévoir d'associer les agriculteurs riverains à la concertation.

C.5 La consommation d'espaces

Les questions sur les impacts des OAP sont traitées par OAP.

Observations du public :
@557 Eau et Rivières de Bretagne : avis défavorable, propose l'adoption du PLU 2025 sans les OAP d'extension urbaine. L'association conteste l'hypothèse de croissance de la population (1,1%) et le besoin de 530 logements/an retenus par le PLU, les jugeant obsolètes par rapport aux prévisions plus récentes du SCoT. Elle demande de privilégier le renouvellement urbain avant l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser (ZAU). L'association dénonce l'urbanisation qui ne répond à aucun principe de développement durable. Elle demande l'intégration immédiate de la loi Le Meur pour limiter la surproduction immobilière due aux résidences secondaires, qui représentent 27% des logements à Saint-Malo.
Préserver le maraichage, la faune la flore : @14, @64 et @65, @109, @146 et @161, @311
Mieux occuper les zones urbanisées : @65, @578, @589, C26
Préserver le littoral : @14,

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
Les logements en extension urbaine ne représentent que 20% des logements prévus dans le PLU, la priorité reste la densification urbaine pour limiter la consommation des sols conformément à la Loi Climat et Résilience de 2021 instaurant le "Zéro Artificialisation Nette". La consommation des ENAF projetée au sein du PLU est strictement encadrée, et nécessaire pour remplir les objectifs (notamment en termes de logements) fixés par les documents supra-communaux (SCoT, PLH). Le scénario démographique de la commune sera réécrit pour une meilleure clarté. Une réflexion est actuellement menée à l'échelle de la ville s'agissant de la servitude imposant des résidences principales sur certains secteurs de la Ville.
Il est prévu au sein des zones urbaines un coefficient d'emprise au sol échelonné pour les petites parcelles, puis évoluant en fonction de la taille des parcelles. Ce dispositif tend à favoriser la division parcellaire pour la réalisation de nouvelles constructions.
Les élus ont souhaité avoir un juste milieu entre la nécessaire densification y compris en pavillonnaire et la nécessité de conserver de la pleine terre et des espaces libres pour répondre aux objectifs de l'axe 1 du PADD notamment le maintien d'une trame verte et bleue à l'échelle de la tâche urbaine et la nécessaire désimperméabilisation des secteurs urbains.

AVIS DE LA MRAe :
- Artificialisation significative d'environ 54 ha, qui pourrait être considérablement réduite
- L'artificialisation et la consommation de sols et terres agricoles induites pour accueillir de futurs habitants pourraient être limitées en recourant plus massivement au renouvellement urbain et à la densification urbaine (4 130 logements prévus). Pour la bonne information du public, la MRAe recommande de justifier par une analyse rigoureuse, en explicitant la méthode employée, le besoin élevé en résidences secondaires.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
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. 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
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.

AVIS DE L'ÉTAT :
Demandes : L'échéancier des zones à urbaniser dans les OAP sectorielles doit proposer une seule temporalité par OAP ou sous-secteur d'OAP, et privilégier les tranches d'années au lieu des notions imprécises de court, moyen et long terme ;
4 Chaque OAP sectorielle doit préciser la densité de logements minimum à respecter ;
5 La densité minimum à fixer dans les OAP La Houssaye et Général de Gaulle doit correspondre à celle qui figure dans la convention « Territoire engagé pour le logement ».
Recommandations
La référence à la révision actuelle du SCoT en matière de consommation d'espaces NAF devrait être prise avec précaution car ce document de planification n'est pas encore exécutoire.
L'étude de densification devrait être clarifiée sur la retenue ou non des secteurs aux abords des monuments historiques dans le potentiel de densification. Si ces secteurs ne sont pas retenus, il convient de produire l'argumentaire de ce choix ;
Chaque OAP sectorielle devrait être aménagée par une opération d'ensemble pouvant être phasée au regard de la surface de la zone et/ou l'échéancier prévu.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
- Un tableau compilant – opération par opération – le nombre de logements prévus, la temporalité et la typologie sera ajoutée au PLU.
Des précisions sur les densités par hectares prévues au sein des OAP seront également apportées.
Ces données plus précises permettront de constater que les engagements pris notamment dans la convention "Territoires engagés pour le logement" seront bien respectés.
- S'agissant du projet de SCoT en cours de révision, des reformulations seront faites étant pointé que le projet a désormais été arrêté par délibération du Pays de Saint-Malo du 28 février 2025 et l'enquête publique se tiendra à compter du 20 juin 2025.
- concernant l'étude de densification et le choix de ne pas retenir les périmètres des MH, il est précisé dans le tome 2 du Rapport de présentation que : "l'important rayon de protection au titre des monuments historiques et les périmètres de leurs abords vient également grever les possibilités de densification".

AVIS DES PPA :
PAYS DE SAINT MALO (SCoT) La consommation d'ENAF est en deçà des limites fixées par le SCoT.
Demande d'analyse de la consommation foncière entre l'adoption du SCoT et l'arrêt du PLU (2018-2024). Le SRADDET modifié prévoit 461 ha de surfaces potentielles d'extension urbaine pour le Pays de Saint Malo pour 2021-2030 mais la procédure de révision pourrait conduire à réduire cette surface.

CHAMBRE D'AGRICULTURE : Demande expressément que :
Une synthèse claire de programmation d'opérations de renouvellement urbain et de consommation d'ENAF soit mise en place pour permettre de réajuster la programmation des opérations et le cas échéant de diminuer la consommation d'ENAF.
L'enveloppe de droits à construire pour les projets individuels (3,4 ha) soit supprimée

Les projets déjà autorisés pour la période 2021-2031 sur St Etienne Château Malo Paul Cézanne et PUP des Mottais, pour 4.7 ha soient précisés et intégrés dans le décompte des 5300 logements à produire ou des espaces dédiés aux équipements ou à l'économie pour réduire d'autant la consommation d'ENAF planifiée.
« Le projet conduit à consommer 53.9 ha + les parties d'OAP sectorielles dédiées aux activités de loisirs. Bien que de très grands efforts de densification et de renouvellement urbains soient réalisés, la gestion économe des terres ne nous paraît pas avérée. »

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
PAYS DE SAINT MALO (SCoT) La projection de la consommation des ENAF dans le projet de PLU a été réalisé conformément aux nouvelles dispositions issues de la Loi Climat et Résilience de 2021
Le travail de détermination a été mené en lien avec les services de l'Agglomération et ceux du Pays de Saint Malo pour définir un projet compatible avec les prescriptions de la Loi Climat et Résilience. C'est le cas aujourd'hui puisque les objectifs de consommations arbitrés au niveau du Pays de Saint-Malo sont respectés dans le PLU.
Les périodes de références prévues par le Code de l'urbanisme et la Loi Climat et résiliences ont été analysées. Les données disponibles sur le site Geo-Bretagne ou du Portail de l'artificialisation des sols ne permettent pas en revanche d'obtenir la consommation des ENAF sur la période 2018-2024.

CHAMBRE D'AGRICULTURE :
Des précisions sur les densités par hectares prévues au sein des OAP seront apportées.
Ces données plus précises permettront de confirmer que les logements sont prévus à 80% en renouvellement urbain et que seuls 20% seront réalisés en extension urbaine.
L'enveloppe de droits à construire pour les projets individuels paraît nécessaire puisque le seuil de consommation ENAF étant strictement accordé, une absence totale d'hectares disponibles pourrait faire échec à des projets dont certains pourraient se révéler d'intérêt général (création d'une voie verte ou pistes cyclables et artificialisation des sols, création de voiries…). Le rapport de présentation pourra être modifié pour mieux justifier cette enveloppe.
Cette enveloppe a par ailleurs été réduite puisque l'enquête publique a fait apparaître des erreurs matérielles dans les tableaux de consommation des ENAF, les hectares figurant dans cette enveloppe ont été réduits à 2,3.
- les projets à St Etienne Château Malo Paul Cézanne et PUP des Mottais sont des projets qui ont été accordés après 2021 et doivent être comptabilisés dans les hectares consommés au titre de la période 2021-2031. Ces projets sont localisés sur des terrains classés en zone urbaine mais dont la réalisation est consommatrice d'ENAF. Le rapport de présentation (Tome 2) sera complété afin de mieux justifier ces éléments.
Les logements créés par ces projets ne comptent pas dans les logements à prévoir dans le futur PLU car ils ont déjà été autorisés.

QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :
- Pouvez-vous fournir un tableau comparatif des zonages de l'ancien PLU et du PLU révisé (zone, nombre d'ha) ?
- Les rectifications du MOS ont-elles fait l'objet d'une approbation par les autorités du SCoT ?
- Où sont pris en compte les 1,1 ha d'équipements d'ENAF 2021-2024 (Cf Tome 2 page 61) ?
- Dans le rapport tome 2-p 12, le potentiel de dents creuses est estimé de 200 à 300, pourquoi retenir 200 ?
- Un tableau comparatif sur l'impact de l'évolution de la réglementation des zones notamment les CES permettrait d'optimiser l'occupation des zones bâties comme le suggère @443.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :

- Un tableau comparatif des zonages est intégré dans le Tome 3 du rapport de présentation (pages 160 et 161). Il figurait également dans la note de synthèse jointe au dossier d'enquête publique (pages 29 et 30).
- Le travail de détermination des hectares consommés sur les périodes de référence a été réalisé par le Bureau d'Etudes ID de Ville et les services de la commune en lien étroit avec les services de l'Agglomération. Plusieurs réunions de travail se sont tenues entre la commune de Saint-Malo et les services de Saint-Malo Agglomération. Ce sont ensuite les services de l'Agglomération qui ont répercuté les analyses aux services du SCoT.
- Les rectifications apportées au MOS (outil régional de suivi de la consommation des espaces ENAF) ont été présentées et discutées avec les services de l'Agglomération qui a ensuite répercuté les informations et données aux services du SCoT. Les rectifications ayant été justifiées au cas par cas pour démontrer les erreurs de calcul du MOS, elles n'ont pas été remises en cause par les services supra-communaux.
- Il y a une erreur matérielle dans le report des hectares consommés dans le tableau final en page 61 du tome 2 du rapport de présentation. Les tableaux seront rectifiés.

APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête souligne que la commune a pris en compte l'importance de l'enjeu de la consommation d'espace car un document de 66 pages est consacré à ce thème dans le dossier d'enquête.
Cependant le bilan de cette consommation est mis en doute.
La commission d'enquête a posé la question de fournir un tableau comparatif des zonages de l'ancien PLU et du PLU révisé suite aux questions du Pays et de la chambre d'agriculture. La commune confirme les données du dossier après correction de quelques erreurs.
Certains calculs devront être précisés notamment pour les secteurs aux abords des monuments historiques dans le potentiel de densification.

La question de la consommation d'espace est une des bases d'élaboration d'un PLU. La commission d'enquête ne comprend pas que le Pays qui gère le SCoT remette en cause la consommation d'ENAF alors que la commune s'appuie sur le SCoT pour la justifier.
Le Pays demande l'analyse de la consommation foncière entre l'adoption du SCoT et l'arrêt du PLU (2018-2024), Les chiffres donnés (page 160 du tome 3 et page 50 du tome 2) paraissent prendre en compte cette période.

Compte tenu que le Pays semble avoir des doutes sur cette prise en compte et bien que l'Etat n'ait pas de remarque sur ce sujet, la commission d'enquête souhaite qu'une présentation précise, qui répondra également à la demande de la chambre d'agriculture, soit faite dans le PLU révisé et montre la compatibilité avec le SCoT (Le SCoT prend en compte le SRADDET révisé).

La commission d'enquête demande donc que la rédaction du PLU révisé, sur ce thème, soit validée par le Pays.

C.6 Les activités économiques

Les questions relatives au règlement des zones d'activités sont traitées dans le point C.9.3.

Observations du public :
@131 (ASPREZICA) :

Craintes pour le développement économique à moyen et long terme de la Ville de Saint-Malo. Inquiétudes sur le projet du fait de la raréfaction du foncier économique, des conflits de voisinage entre des industries en place et un habitat qui se rapproche, de l'insuffisance de la taille des nouvelles zones, de l'augmentation des loyers du fait de la raréfaction du foncier économique, de l'implantation du tertiaire dans les zones d'activité qui doivent être réservées aux activités industrielles et/ou logistiques.

@512(EMERAUDE ENTREPRISES) :
Regrette l'absence de traitement spécifique des besoins en foncier économique, et l'absence d'engagement clair sur la disponibilité future de zones d'activités. Demande d'identification des besoins du territoire en matière de foncier économique sur les 5 à 10 ans à venir en associant les représentants du monde économique à la réflexion et au pilotage du développement territorial. Demande de revoir les arbitrages fonciers, afin de garantir la restitution des 17 hectares de foncier économique aujourd'hui menacés.

@557 Eau et Rivières de Bretagne :
Défavorable à la programmation des Zones d'activité économique car elle relève d'un manque de programmation des besoins à long terme et de précisions sur les zones d'activités projetées et la requalification des zones commerciales existantes.

@217 : (EDEIS opérateur du Port St Malo-Cancale) :
Rappelle le poids économique du port de Saint-Malo (plus de 40 entreprises et près de 4 500 emplois) avec des trafics tous en progression. Insiste sur la nécessité de règles d'urbanisme permettant le maintien et le développement de ces activités.

@72
Manque de foncier à destination, non pas des promoteurs mais des petites entreprises et des associations : conversion de 20 ha de zone d'activité en zone d'habitation, pas de réelle création de zone à vocation artisanale accessible aux petites entreprises (exemples de la zone des Fougeray, et Atalante), aucune réflexion pour une mutualisation des offres à destination des entreprises sur la totalité de l'agglomération de St Malo.

@132 : Ouvrier sur le port, souligne l'importance de cette activité qui doit être protégée et doit pouvoir se développer.

@509 : Déplore le manque de traitement de l'activité touristique excessivement concentrée dans l'Intramuros.

R50 : Demande de renseignements sur les conséquences d'un ER pour son activité.

Agriculture : demande de préservation des espaces agricoles notamment dans le cadre de l'OAP Campus II.

Remarques traitées dans les autres thèmes :
@334 (Ets BEAUMANOIR) : Demande relative au règlement des zones économiques.
@21(SCI DM IMMOBILIER) : Demande relative au zonage.
@526 (Société ROULLIER) : Demandes relatives à l'OAP du Port, à l'OAP MARVILLE, à l'OAP MONTAGNE SAINT JOSEPH.
@208 (Société LIDL) : Demandes relatives à l'OAP MARVILLE.
@106 (LAITERIE ST MALO &TIFANY EMBALLAGES) : Remarques sur l'OAP MONTAGNE SAINT JOSEPH.
@217 (EDEIS opérateur du Port St Malo-Cancale) : Demandes relatives à l'OAP du Port

@128 (Association des Commerçants de l'Intramuros IMCA), @165, @167, @189, @190, @487, @519, (commerçants) @172, @289, @292, @491, @518, @532, @535, (habitants) : Inquiétudes relatives à la suppression de stationnement dans le cadre de l'OAP du Port.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
@131 (ASPREZICA) : voir réponse à la CCI.
@512(EMERAUDE ENTREPRISES), @557 Eau et Rivières de Bretagne : :
Les surfaces dédiées aux activités économiques sont à considérer à une échelle intercommunale, voire à l'échelle du SCOT. Au 31/12/2023, la Ville de Saint-Malo proposait 21 ha de potentiel à bâtir dans les ZAE et 10,62 ha de potentiel à densifier. Le SCOT en révision prévoit à l'échelle de SMA 22,8 ha de nouveaux fonciers économiques sur la période 2021 – 2030 et 34 ha sur la période 2031 – 2040. A l'échelle du SCOT (4 EPCI) ce sont au total 91,5 ha de nouveaux fonciers économiques programmés sur la période 2021 – 2030, ce sont autant de solutions de développement économique et d'implantation d'entreprises au bénéfice du bassin économique malouin.
@509 : Impact du tourisme
La variation du nombre d'habitants pendant la période estivale et le nombre important de visiteurs annuels à Saint-Malo est un phénomène dont se saisissent déjà les services de la Ville et de l'Agglomération afin de limiter les externalités négatives. Des mesures sont prises pour la mobilité, la consommation en eau, le traitement des déchets, l'assainissement, la communication, la sécurité, la gestion des risques.
La collectivité est partie prenante de l'étude "Gestion des Flux Touristiques" financée par Atout France, agence nationale de développement touristique qui vise une gestion durable des pics de fréquentation, vers une acceptabilité environnementale et sociale des sites.
Concernant l'Office de Tourisme (SPL Destination Saint-Malo Baie du Mont-Saint-Michel), les actions prioritaires pour les prochains moins sont les suivantes la stratégie RSE et le Tourisme durable

La préoccupation Commerce et stationnement est abordée dans la réponse à la CCI.

@132 : l'OAP du Port conforte l'activité portuaire.
R50 : confirmation de la nécessité de relocalisation de l'activité à l'échéance 2030.

AVIS DE LA MRAe : Pas d'observation sur le thème.

AVIS DE L'ÉTAT :
Rapport peu fourni, manque une réflexion contextualisant les dynamiques à l'œuvre à Saint-Malo par rapport aux territoires environnants, le document relatif à la « stratégie économique de Saint-Malo Agglomération ».
Demande de justifier le besoin en surfaces d'activités économiques au regard d'une analyse remettant Saint-Malo dans un contexte plus large tenant compte notamment de la concentration d'emploi et des flux de déplacements domicile-travail.
Réserve 6. La zone d'extension au sud de la RD 2, à vocation économique et/ou équipements, doit être supprimée de la carte page 23 du PADD, car elle n'est abordée ni dans le rapport, ni dans les OAP, ni dans le règlement graphique, et entraînerait une incompréhension lors de la concertation publique.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
Le rapport de présentation sera - dans la mesure où elles sont connues - complété avec les données sollicitées.

Le document relatif à la stratégie de développement économique de Saint-Malo Agglomération sera joint en annexe du PLU. Le 06 février 2025, SMA a adopté sa stratégie foncière relative au développement économique. Ce document est un élément nouveau qui n'a pas été transmis à la commune 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 : 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" (avis, p.7).
Il pourra être indiqué que : "la stratégie de développement économique a été réalisée en concertation avec SMA et en lien avec les projections figurant dans le projet de SCoT intégrant les dispositions issues de la Loi Climat et Résilience instaurant le principe de ZAN ». Le SCoT en vigueur n'intègre pas ces dispositions puisqu'il est antérieur à la Loi précitée.
Le projet de SCoT fixe une enveloppe de 12,6 hectares de développement économique à l'échelle de l'ensemble de l'Agglomération, peu d'hectares étant accordés à Saint-Malo.
La ville de Saint-Malo a fait le choix d'encadrer le développement économique afin :

- -de poursuivre l'objectif de modération de la consommation d'espaces ;
- -de s'inscrire en lien avec les orientations du SCoT qui prévoit d'optimiser les ZAE,
- -de permettre d'équilibrer l'emploi sur les autres communes de l'agglomération (la ville de Saint-Malo concentre 56% de la population de St-Malo Agglomération mais 76% des emplois).

De plus, le PLU révisé prévoit une mixité plus importante des fonctions, notamment dans les OAP dites "mixtes" (OAP Gambetta, de Gaulle, Campus II) avec la présence d'activités tertiaires mais aussi d'artisanat et d'industrie (lorsqu'elles sont compatibles avec l'habitat).
Le règlement du projet de PLU permet aussi une augmentation des droits à bâtir (emprise au sol, règles d'implantation, …) afin de permettre le développement et l'extension des activités déjà présentes ce qui constitue un gisement supplémentaire sans consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.
Réserve 6. Les cartes présentes dans le PADD sont des cartes schématiques qui ne préfigurent aucunement une localisation éventuelle d'un projet. Néanmoins pour une plus grande clarté du document, la carte du PADD sera modifiée.

AVIS DES PPA :
RÉGION :
Les enjeux portuaires ont été pris en compte ainsi que les axes stratégiques de développement et d'aménagement des différents secteurs d'activités maritimes.

PAYS DE SAINT MALO (SCoT)
Demande d'analyse des capacités de mutation et de densification en zones d'activités.
Commerce : introduction d'une limitation du développement des commerces dans les zones résidentielles et de conditions au développement commercial dans les zones périphériques.

SAINT-MALO AGGLOMÉRATION
Mentionne le document de stratégie foncière de SMA de Février 2025 pour les activités de production. Inventaire des ZA, recensement des gisements et mesure du potentiel de densification théorique, définition d'une feuille de route.
Activités tertiaires : besoin estimé à 2000-3000 m2 par an.

CHAMBRES DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE (SAINT MALO ET 35) :

CCI Saint-Malo : Déplore la faible orientation économique du projet qui ne concerne que le développement de l'artisanat, du commerce et des activités de loisirs, au détriment des grandes entreprises de production.
CCI 35 : Considère que depuis 5 ans, la pression foncière a conduit à des choix préjudiciables à l'économie notamment industrielle. La zone Atalante (15ha) qui constituait une réserve stratégique est destinée au plateau hospitalier. Le développement du port est complexe du fait des nuisances perçues par les nouveaux habitants et de l'absence de ZA à proximité de la ligne ferroviaire.
Déplore la perte de 17,64 ha pour l'industrie et l'artisanat ; le passage en zone mixte des zones de Bellevent et Houssaye (2,2 ha+4,7 ha). L'extension concerne 4,8 ha dont 2,5 ha pour les industries.
Commerce : la disparition des parkings va nuire à l'attractivité commerciale hors saison.

CHAMBRE DES MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT :
Approuve les orientations du PADD.
Demande de modification sur des points de règlement : sous-destination « industrie » pour renforcer la mixité fonctionnelle. Demandes concernant des OAP. Demande de régulation plus stricte du commerce hors polarité (définition d'un plafond de surface) afin d'éviter la dispersion et la fragilisation des centralités existantes, tout en permettant des implantations ponctuelles.

DEPARTEMENT :
Recommande de chercher à préserver les espaces agricoles, reconnaître le rôle des activités agricoles dans le maintien et la préservation de l'espace rural, maintenir et développer l'activité agricole, renforcer les liens entre l'agriculture et les autres usages.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
RÉGION :
La commune prend connaissance avec satisfaction de cette observation.

PAYS DE SAINT MALO (SCoT)
Saint-Malo Agglomération a transmis en annexe de son avis du 11 mars 2025 le document daté de février 2025 relatif à la stratégie foncière de SMA pour les activités de production. Inventaire des ZA, recensement des gisements et mesure du potentiel de densification théorique, définition d'une feuille de route.
Le document relatif à la stratégie de développement économique de Saint-Malo Agglomération sera joint en annexe du PLU.
La commune va procéder à une délimitation des zones au sein desquelles le développement des commerces ne sera pas admis.

SAINT-MALO AGGLOMÉRATION
Le document relatif à la stratégie de développement économique de Saint-Malo Agglomération sera joint en annexe du PLU.

CHAMBRES DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE (SAINT MALO ET 35) :
Industrie et artisanat
Le PLU de Saint-Malo est compatible avec les orientations du SCoT en vigueur ("Optimiser et veiller à la qualité des zones d'activités", "Conforter le maillage des zones d'activités structurantes du pays », "Disposer de zones d'activités de proximité pour l'artisanat et la petite industrie".
Le règlement du projet de PLU permet une augmentation des droits afin de permettre le développement et l'extension des activités déjà présentes.
Le PLU révisé prévoit la création de zones d'activités pour l'artisanat et/ou l'industrie au sein des OAP Mixtes (Campus II, Montagne St-Joseph, de Gaulle, Gambetta, la Houssaye).

Concernant plus particulièrement l'artisanat au sens du Code de l'urbanisme, il est autorisé dans la grande majorité des zones urbaines du PLU révisé.
Le projet de PLU, par rapport au PLU en vigueur, fait la distinction entre les zones à vocation commerciales, industrielles et celles mixant industrie et tertiaire dans l'objectif d'éviter une concurrence entre les différentes activités et de "sanctuariser" le foncier dédié aux activités à vocation industrielles. La compensation foncière des 7 ha « perdus » ne doit pas être regardée uniquement à l'échelle de la Ville de Saint-Malo mais à l'échelle globale de l'agglomération. Le développement économique se regardant à l'échelle d'un bassin de vie, des solutions peuvent également être trouvées sur les territoires limitrophes (communes de SMA, EPCI du Pays de Saint-Malo) répondant au double enjeu (proximité de l'habitat, adéquation activité économique).

Commerce et stationnement
Si l'aménagement des pieds de remparts doit se poser à moyen et long terme pour améliorer les cheminements piétonniers, favoriser les circulations douces et désimperméabiliser l'espace public, il est impératif que la suppression éventuelle des parkings soit compensée au préalable par des stationnements à proximité des remparts et/ou par la montée en charge des navettes ainsi que des parkings relais.
Intra-Muros doit conserver une capacité de stationnement pour les habitants, les usagers, les acteurs professionnels mais il est sans doute envisageable de construire des parkings (parking silo sur 2 niveaux par exemple) à proximité du Pertuis pour les habitants et les usagers.
Par ailleurs, la montée en charge des parkings relais, notamment Paul Féval et les futurs parkings relais au nord et au sud de la ville permettront à terme de digérer une part du flux touristique.
C'est sous ces conditions que l'évolution des pieds de remparts pourra être envisagée, après concertation avec les habitants et les usagers et après avoir travaillé sur un plan de mobilité global à l'échelle de la ville, décliné à l'échelle d'intra-Muros et de la polarité Gare-Rocabey-intra-Muros.

CHAMBRE DES MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT :
Il n'est pas possible au sein des zones de créer de nouvelles destinations ou sous destinations que celle prévues par le Code de l'urbanisme : il n'existe aujourd'hui pas de sous destination "Industrie légères" qui pourraient bénéficier de règles spécifiques. Les règles s'appliquent donc pour l'ensemble de la sous destination "Industrie" de la même manière sans possibilité de nuancer parmi les activités relevant de cette catégorie.
Il parait délicat, eu égard aux nuisances qu'elles sont susceptibles de générer, d'autoriser les activités relevant de la sous destination "Industrie" dans l'ensemble des zones de la Ville.

QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :
Industries et artisanat
- Pouvez-vous préciser quelles sont les principales industries, leur secteur d'activité, leur nombre d'employés ?
- Pouvez-vous préciser les surfaces dédiées aux différentes activités économiques et leur évolution dans le PLU révisé ?
- Quelle réponse apportez-vous aux interrogations des CCI et de l'association Asprezica sur le devenir de ces activités ? Pensez-vous que la commune a toujours vocation à conserver/développer une activité industrielle ?
- Quelles sont les possibilités de "relocalisation" ou de "délocalisation" des entreprises vers les communes de SMA (ou extérieures) pour pallier la pénurie de terrains et déconcentrer les emplois ? Quelle est la position de SMA sur ce sujet ?
- Comment envisagez-vous la cohabitation des usages notamment habitat-industrie ?

Commerces et autres activités

- Concernant *le commerce,* les GMS sont-elles adaptées aux besoins ou d'autres implantations sont-elles à prévoir ?
- Comment envisagez-vous de traiter les demandes relatives aux *installations de loisirs* portées par des privés et nécessitant beaucoup d'espace ?

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :

Principales industries, secteur d'activité, nombre d'employés

Sur Saint-Malo Agglomération, le secteur industriel regroupe 12% de l'emploi (contre 13,3% en Bretagne). Le territoire du Pays de Saint-Malo accueille 38 entreprises de plus de 100 salariés. dont 18 sur Saint-Malo Agglomération et 6 à Saint-Malo :

- Groupe Roullier – Fabrication commercialisation engrais,
- La Compagnie des Pêches – Pêche, transformation et distribution,
- SEIFEL – Fabrication de coffrets et matériel électrique,
- Laiterie de St Malo – Ramassage lait, fabrication et vente,
- Laboratoire de la Mer – Conception et exploitation produits issus de la mer,
- Groupe ISB – Import négoce transformation bois.

Surfaces dédiées aux différentes activités économiques et leur évolution dans le PLU révisé

Dans le PLU de 2006, les zones dédiées aux activités économiques (zones UA et une partie des secteurs UM) représentent 322,4 hectares parmi lesquels 28,6 hectares ne correspondaient pas véritablement à des zones d'activités (voirie, déclassement de zones par la loi littoral, etc..), soit en réalité 293,8 ha.

Le projet de PLU, par rapport au PLU en vigueur, fait la distinction entre les zones à vocation commerciales, industrielles et celles mixant industrie et tertiaire dans l'objectif d'éviter une concurrence entre les différentes activités et de "sanctuariser" le foncier dédié aux activités à vocation industrielles.

Dans le PLU révisé :

- 14,3 hectares ont été déclassés (OAP Gambetta et OAP ZAC du Général de Gaulle)
- 7,3 hectares de secteurs dédiés aux activités ont été ajoutés (partie sud de la Fougerais, Montagne Saint-Joseph et petites extensions dues aux modifications du tracé des zones). Ainsi le PLU révisé recense 286,2 hectares ((322,4-28,6) -14,3+7,3) de zones dédiées aux activités (UAc, UAt, UAi, zones UM1 et UM3
- Au total, 286,8 ha sont consacrés aux zones d'activité (zones UAc + UAt + UAi + zones UM1 et UM3).

Soit une perte réelle de surfaces à vocation d'activités de 7 hectares.

Vocation de Saint Malo à conserver/développer une activité industrielle :

Les surfaces dédiées aux activités économiques sont à considérer à une échelle intercommunale, voire à l'échelle du SCOT. L'activité industrielle conserve sa place sur la Ville de Saint-Malo, notamment sur les ZI Sud et Nord, le développement pouvant s'entendre en renouvellement urbain / densification autant qu'en extension.

Au 31/12/2023, d'après l'étude SMA, la Ville de Saint-Malo proposait 21 ha de potentiel à bâtir dans les ZAE et 10,62 ha de potentiel à densifier. Le SCOT en révision prévoit à l'échelle de SMA 22,8 ha de nouveaux fonciers économiques sur la période 2021 – 2030 et 34 ha sur la période 2031 – 2040.

A l'échelle du SCOT (4 EPCI) ce sont au total 91,5 ha de nouveaux fonciers économiques qui sont programmés sur la période 2021 – 2030. Ce sont autant de solutions de développement économique et d'implantation d'entreprises au bénéfice du bassin économique malouin.

Possibilités de "relocalisation" ou de "délocalisation" des entreprises :

En 20 ans Saint-Malo Agglomération a créé 200 ha de foncier économique nouveau (16 zones d'activités). Sur la période 2018/2023, la ZAC Actipole à Miniac-Morvan a compté les plus nombreux et ambitieux projets et a permis à de nombreuses entreprises industrielles et logistiques malouines (une quinzaine depuis 2021 pour plus de 12 ha commercialisés) de s'y transférer et s'y développer, libérant ainsi des espaces sur la ville. Les motivations des dirigeants sont liées à la nécessité de quitter un site présentant des contraintes (vétusté, superficie) vers un nouveau site mieux adapté au développement moyen / long terme.

Cohabitation des usages notamment habitat-industrie :

Le nécessaire renouvellement urbain prôné par la loi Climat et Résilience implique le rapprochement de secteurs à destination de logements et de services, et de secteurs économiques et industriels. A ce titre, une vigilance est de mise dans les projets urbains, pour s'assurer de la compatibilité des modes de vie entre ces différents secteurs.

Les projets urbains de la ZI Nord et ZI SUD prévoient une zone de transition permettant la mise à distance entre les îlots destinés aux logements et les activités industrielles déjà présentes. Cette transition se traduit :

- pour la ZI Nord par un parc à l'angle des rues Augustin Fresnel et Claude Bernard qui servira de zone de transition paysagère, ainsi que par un programme public à développer également à l'angle des rues Augustin Fresnel et Claude Bernard.
- pour la ZI SUD par des îlots dont la destination sera tertiaire ou artisanale, de manière à mettre en relation des usages compatibles, tant d'un point de vue du logement que de l'industrie.

Commerce : Grandes et Moyennes Surfaces :

Le SCoT en révision interdit toute nouvelle implantation de GMS sur Saint-Malo mais autorise leur renouvellement. La densité commerciale des GMS à l'échelle Pays est largement supérieure à la moyenne départementale : 1 504 m² pour 1 000 habitants contre 1 252 m² en Ille-et-Vilaine (tous secteurs confondus). Saint-Malo Agglomération, avec 120 GMS, concentre 55 % du plancher commercial du Pays.

Installations de loisirs portées par des privés

La Ville de Saint-Malo n'est pas favorable à l'implantation d'équipements de loisirs dans les zones d'activités économiques. Ce point de vue est partagé par l'agglomération la CCI 35 et l'Asprezica.

L'implantation éventuelle de loisirs ou de sports indoor dans les zones d'activités existantes serait une concurrence frontale avec les entreprises artisanales et industrielles pour qui le foncier est rare et peu disponible. C'est pourquoi dans le PLU arrêté les installations de loisirs sont très contraintes dans les Zones d'activités économiques.

APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission considère que la réserve 6 de l'Etat est levée.

Le secteur tertiaire a été peu abordé en dehors de la délocalisation de l'Hôpital (projet acté) et l'installation d'activités de loisirs « indoor » (implantation refusée dans les ZAE).

Les inquiétudes portent sur les activités industrielles et la réduction du foncier disponible.

La commission partage les avis exprimés sur l'insuffisance du traitement des activités économiques dans le diagnostic territorial et prend en compte les inquiétudes relatives aux possibilités de développement des secteurs primaires et secondaires.

Elle considère que les réponses de la Ville sont de nature à combler les lacunes et à répondre aux interrogations : la Ville apporte la démonstration que par rapport à l'ancien PLU, les surfaces dédiées aux activités économiques ont certes diminué, mais de façon limitée (7 ha au lieu de 17

estimés par les associations et la CCI), et qu'il existe un potentiel de reconversion important par exemple dans l'OAP Général de Gaulle.
La commission souligne la nécessité de compatibilité des activités nouvelles avec l'habitat.

Elle prend acte des choix de la ville de Saint-Malo d'encadrer le développement économique afin de poursuivre l'objectif de modération de la consommation d'espaces.

La commission prend acte de la confirmation de la nécessité d'une approche territoriale et qu'elle a été formalisée postérieurement à l'élaboration du PLU : le document relatif à la stratégie de développement économique de Saint-Malo Agglomération datant du 6 février 2025 sera joint en annexe du PLU. Elle note que le projet de SCoT fixe une enveloppe de 12,6 hectares de développement économique à l'échelle de l'ensemble de l'Agglomération, peu d'hectares étant accordés à Saint-Malo.

La modération de la consommation d'espace, les orientations du SCoT qui prévoit d'optimiser les ZAE, l'approche territoriale qui prévoit d'équilibrer l'emploi sur les autres communes de l'agglomération sont des éléments qui confirment les craintes des opérateurs quant à la réduction des possibilités de développement.
Le départ d'actifs vers les communes périphériques où l'accession à l'immobilier est plus facile s'est amorcé depuis plusieurs années, et le rééquilibrage des activités sur le territoire va dans le sens du rapprochement actifs/emplois.
La commission considère que cette évolution est inévitable et que l'imbrication des zones d'activités et des zones d'habitat a atteint ses limites du fait notamment des nuisances engendrées (risques, pollutions, trafic poids lourds, nuisances sonores et olfactives).
La cohabitation des usages doit faire l'objet d'une vigilance particulière. Elle est prise en compte dans les OAP mais la commission demande qu'elle soit confirmée sur l'OAP Montagne Saint Joseph.

La commission prend acte de la réponse positive sur les possibilités de "relocalisation" ou de "délocalisation" des entreprises dans le cadre d'une approche territoriale. Elles constituent un diagnostic plus favorable que celui exprimé par les opérateurs économiques.
Elle relève que Saint-Malo Agglomération est l'interlocuteur des acteurs économiques pour la recherche de surfaces en dehors de la ville centre.

La commission considère que les réponses concernant le règlement sont précises ; elles confirment la limitation des destinations dans les zones d'habitation ce qui suscite des inquiétudes pour les petites entreprises à la recherche d'implantations.
Elle considère ces prescriptions justifiées non seulement par le Code de l'Urbanisme mais par précaution au regard des difficultés de voisinage.

La commission prend acte de l'interdiction de l'installation de toute nouvelle implantation de Grande et Moyenne Surface sur Saint-Malo qui est déjà surdoté.
Concernant le commerce de centre-ville (principalement intramuros), elle considère que la réponse de la Ville sur le stationnement répond aux inquiétudes des résidents et commerçants.
La commission considère que l'apport du tourisme en term es d'emplois, revenus commerciaux est peu abordé et que les réponses portent surtout sur ces incidences négatives sur les ressources et la qualité de vie des résidents à l'année.

La commission prend acte de la protection de l'activité agricole conformément à l'axe 1 et l'axe 4 du PADD. Elle constate cependant que le regroupement des exploitations peut amener à l'abandon de certaines parcelles et elle encourage les projets liés à la mise en place de la ceinture

verte annoncée : jardins partagés, exploitations alimentant le marché local, fermes pédagogiques…)

C.7 L'environnement :

C.7.1 Considérations générales sur l'environnement

Observations du public :
@502 Association Bretagne Vivante Rance Emeraude Interdire toute construction sur les falaises et dunes en bord de mer. Des mesures pour compenser la perte des jardins après diagnostic flore et petite faune notamment dans les OAP. Mettre des prescriptions sur les espèces invasives et le maintien des paysages
Artificialisation du sol : @29, @423, @578
Atteinte aux zones humides : @204, @558
Doute sur la capacité de la ressource : @420
Changement climatique à prendre en compte : @505
Atteinte à l'environnement : R8, R84, R101,

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
- Interdiction des constructions sur les falaises et dunes littorales et préconisations concernant la Trame Noire figurent dans l'OAP Thématique Trame Verte et Bleue et notamment les orientations suivantes 27 et 28, "Préserver des espaces sans éclairage, notamment aux abords des grandes composantes de la Trame Verte et Bleue Malouine" et "Baliser plutôt qu'éclairer et adoucir l'éclairage".
- La liste des espèces exotiques envahissantes à proscrire sera ajoutée en annexe
-Des formations à la reconnaissance des EEE sont régulièrement organisées auprès des agents municipaux, le sujet est bien connu et suivi.
-Le plan d'action est en cours de mise en œuvre pour végétaliser / désimperméabiliser les espaces publics. Dans l'OAP Trame Verte et Bleue figurent de nombreuses préconisations poussant à la désartificialisation des espaces aujourd'hui artificialisés, elle pousse également à faire évoluer les pratiques de gestion des espaces verts, pour promouvoir une nature plus spontanée et moins artificielle en milieu urbain. 3 objectifs principaux : adapter la ville aux changements climatiques, préserver et restaurer la biodiversité, améliorer le cadre de vie des habitants. Les projets d'extension urbaine à venir devront respecter de nombreuses réglementations et préconisations afin de limiter au maximum leur impact sur l'environnement et la biodiversité, pour s'intégrer au mieux dans les paysages et pour améliorer le cadre de vie des habitants.
-Les logements en extension urbaine ne représentent que 20% des logements prévus dans le PLU, la priorité reste la densification urbaine
Concernant la ressource en eau, les études et éléments fournies par RME démontrant la capacité des réseaux actuels pour gérer la programmation prévue dans le projet de PLU
-Zones Humides : cf. OAP TVB toute occupation du sol ou tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit et le PLU est compatible avec le SAGE.
Pour le dossier des Nielles les décisions des juridictions s'imposeront.

AVIS DE LA MRAe :
Recommandations de l'Ae :

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

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
Les secteurs d'extension d'urbanisation correspondent aux secteurs d'extension déjà initiés lors du précédent PLU et étaient déjà ciblés en II AU. 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 secteurs d'extension correspondent à des projets urbains murement réfléchis, et anticipés. Le rapport de présentation essayera d'intégrer une partie présentant les scénarios de localisations.
-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).
-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 "Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable. Pour les secteurs présentant des entités naturelles des diagnostics écologiques (inventaires habitats et zones humides notamment) ont été menés, permettant d'identifier les entités naturelles à préserver. 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.

AVIS DE L'ÉTAT : Pas d'observation sur le thème.

AVIS DES PPA :
PAYS DE SAINT MALO (SCoT) Bonne prise en compte des aspects paysagers et patrimoniaux et de la protection du littoral.

DÉPARTEMENT : Enjeux paysagers et objectifs de qualité paysagère bien traités, notamment dans les OAP. La frange urbaine pourrait être approfondie notamment dans la TVB. Suggestions de compléments pour certaines OAP.
Le PLU traduit une volonté de prendre en compte les enjeux de biodiversité (classement des ENS en zone N très positif). Proposition de compléments : espèces invasives, précision sur les ENS.
Malgré la consommation de 59 ha, les OAP semblent garantir la perméabilité écologique.

PNR : Demande de faire apparaître la limite du PNR sur le maximum de cartes et de planches graphiques. Compléter les descriptions des territoires concernés. Compléter l'évaluation environnementale.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
DÉPARTEMENT : Le rapport de présentation sera complété avec une partie concernant les programmes de structuration paysagère (ceinture verte et franges rurales).
La ceinture verte constitue 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. 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. Le PLU pourra intégrer dans son projet la problématique des espèces invasives.
Cette liste sera annexée au PLU et permettra de porter à la connaissance les espèces végétales à proscrire pour la réalisation des espaces verts et jardins.
-En ce qui concerne les espaces naturels sensibles, des précisions pourront être apportées dans le rapport de présentation

PNR Le décret de création du Parc est intervenu alors que les documents du projet de PLU étaient stabilisés en vue de l'arrêt le 9 décembre suivant. Un projet de délimitation du PNR a été établi suite à la réception de l'avis du PNR et la planche graphique a été ajoutée dans les pièces du dossier d'enquête publique. La délimitation du PNR sera intégrée en annexe des planches graphiques du PLU.

QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :
Serait-il possible de compléter les indicateurs de suivi sur les points suivants :
Consommation d'eau potable, capacité d'assainissement, traitement des déchets, Qualité de l'air, Nombre d'incidents ou signalements en lien avec les risques
Préservation du littoral
- La récente décision de la CAA de Nantes concernant le SCoT de Vannes Agglo relative à la problématique de l'application aux documents du PLU de l'article L 121-21 du C. Urb est-elle susceptible d'avoir un impact sur le dossier ?

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
- La commune est en réflexion avec son Bureau d'études sur la possibilité de compléter les indicateurs de suivis actuellement prévus dans le rapport de présentation.
- Dans les espaces urbanisés, les dispositions de l'article L. 121-21 du Code de l'urbanisme ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes". Le projet de PLU de Saint-Malo comporte bien cette justification. Si les éléments relatifs à la capacité d'accueil se retrouvent en diffus dans les tomes du rapport de présentation au sein des différentes thématiques abordées, il n'en demeure pas moins que cette justification figure bien dans le projet, et a été soumise à l'enquête publique. Pour une meilleure clarté, une partie relative à la justification de la capacité d'accueil du territoire sera intégrée dans le rapport de présentation, avec pour objectif de centraliser les éléments présentés

APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commune a répondu à l'ensemble des questions et apportera des compléments sur la justification de la capacité d'accueil, la prise en compte des espèces invasives, les programmes de structuration paysagère.
Pour les indicateurs environnementaux une colonne "objectifs" sera ajoutée ainsi que des indicateurs.
La commission note que le rapport de présentation intégrera une partie présentant les scénarios de localisations des secteurs d'extension d'urbanisation.

La commission d'enquête note que le Pays de St Malo souligne une bonne prise en compte des aspects paysagers et patrimoniaux et de la protection du littoral.
La commission d'enquête considère que l'étude environnementale avec les compléments annoncés n'appelle pas d'observation sur la partie considérations générales.

C.7.2 Ressource en eau

Observations du public :
@557 Eau et Rivières de Bretagne constate que le PLU ne développe pas suffisamment les liens entre besoins, développement et ressource en eau, questionne la compatibilité du PLU avec le SDAEP 35. demande l'interdiction de nouvelles piscines et des prescriptions pour la récupération des eaux de pluie.
@610 Association Autour des Nielles regrette qu'aucune contrainte ne soit fixée pour la gestion de l'eau potable aux instituts Thalasso et Hôtels pour le recyclage et réutilisation des eaux grises sur site.
Capacité de la ressource en eau : @39, @88, @89 @112
Interdire ou au moins restreindre les nouvelles piscines : @10,
Prise en compte du changement climatique : @247
Mesures de récupérations : @498

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
Concernant la ressource en eau, la commune renvoie aux réponses formulées dans les tableaux des avis PPA sur la ressource en eau, les études et éléments fournis par RME démontrant la capacité des réseaux actuels pour gérer la programmation prévue dans le projet de PLU.
La commune n'a pas prévu de limiter l'usage des piscines dans le projet de PLU, en revanche elle pourrait modifier les règles actuellement prévues afin d'imposer (et non plus recommander) l'installation de récupérateurs d'eau pluviales dans les nouvelles constructions.
Il a été décidé que le PLU puisse désormais imposer les dispositions de récupération d'eau de pluie pour les projets neufs. Le projet de PLU va être corrigé dans ce sens.

AVIS DE LA MRAe :
- 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

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
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.
Les travaux réalisés depuis 2014 ont permis de réduire la vulnérabilité de la ressource en eau sur la rive droite de la Rance. Eau du Pays de Saint-Malo, a réalisé en 2018-2019 une étude d'opportunité de mobilisation de nouvelles ressources. Eau du Pays de Saint-Malo fait, le choix de réétudier, avec un objectif de mise en œuvre opérationnelle, la réutilisation des eaux usées traitées de la station d'épuration de Saint-Malo le scénario 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.
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.
Si 5305 logements étaient créés, 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.

AVIS DE L'ÉTAT :
Demandes : 15 Le PLU doit viser une réduction des prélèvements et de la consommation en eau de 10 %. Il doit, notamment au travers de son règlement, intégrer des dispositions favorisant la réduction des consommations en eau

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
-Le règlement d'un PLU n'a pas vocation à imposer une réduction des prélèvements et de la consommation d'eau.
-En matière d'eau potable, la Régie Malouine de l'Eau (RME) assure la gestion et la distribution de l'eau potable à ses abonnés depuis 2012. Les enjeux de protection de la ressource en eau sont au cœur des actions de la RME qui a entrepris différentes actions depuis 10 ans pour réduire les pertes en eau et inciter les abonnés à réduire leurs consommations + réponse MRAe
Le périmètre de protection éloigné du captage de Sainte Suzanne sera ajouté dans les planches graphiques en annexe

AVIS DES PPA :
DÉPARTEMENT : Les enjeux de préservation et les orientations de réduction des impacts sont pris en compte mais les orientations pourraient être plus concrètes dans les OAP 8-9-10-11 avec obligation de restaurer les milieux naturels sur les secteurs et à proximité.

PAYS DE SAINT MALO (SCoT) Demande d'une attention renforcée sur les économies d'eau potable (par exemple, instauration d'obligation de récupération et recyclage d'eau de pluie)

SAGE : La CLE émet 3 observations : Regrette l'absence de prise en compte des enjeux d'économie d'eau. Se questionne sur les ambitions de PLH pour les économies d'eau.
Regrette l'absence d'éléments de prise en compte du risque de rupture d'approvisionnement dans le plan communal de sauvegarde.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
DÉPARTEMENT : La commune va réfléchir aux possibilités de prévoir, dans certaines OAP, des modalités pour favoriser la restauration des milieux naturels sur les secteurs à proximité.

PAYS DE SAINT MALO (SCoT) : Le règlement du PLU et l'OAP thématique (Trame verte et bleue) précisent que l'ensemble des zones devra respecter la réglementation générale du SDAGE Loire Bretagne, mais aussi le cahier des prescriptions techniques de Saint-Malo Agglomération, et le futur zonage des eaux pluviales.
Pour le surplus, la commune va réfléchir aux possibilités d'intégrer certaines dispositions relatives à la gestion de l'eau dans son règlement écrit (sur les récupérateurs d'eaux de pluie par exemple).

SAGE : cf. question CE

QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :
- Quelles sont les mesures prises pour favoriser la réduction de la consommation de particuliers, des administrations (structures d'accueil du public, hôpital…) et des industries ?
- Les consommations de l'agriculture et de l'industrie sont-elles prises en compte ?
- Y-a-t-il une servitude pour des Périmètres de Protection de Captage ?

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
La Régie Malouine de l'eau indique que : L'évolution des Volumes Mis en Distribution et Volumes Consommés sont mis en parallèle de l'évolution du nombre d'abonnés : Entre 2016 et 2024, on observe une baisse très nette des VMD (-9%) et une baisse significative des Volumes consommés (-1.9%) alors que sur la même période le nombre d'abonnés a augmenté de 4 738 (+13.9%). Les chiffres sont moins parlants si on regarde entre 2024 et 2013, notamment avec une augmentation des volumes consommés mais la baisse de consommation par abonné est quant à elle à peu près équivalente (et significative) sur ces deux périodes.
RME communique sur les économies d'eau : Affiches et flyers, diffusion des affiches aux professionnels du tourisme, mailing aux abonnés en cas d'arrêté préfectoral lié à la sécheresse, Distribution de matériel hydro-économe,
Les consommations de l'agriculture et de l'industrie sont prises en compte.
Il pourra être indiqué que : La commune de Saint-Malo est concernée par les périmètres de protection de la prise d'eau de la retenue de Sainte-Suzanne à Saint-Coulomb. Une partie de la commune en limite Est (Lieudit « La Ville Hue ») est concernée par le périmètre de protection éloignée.

APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
Un argumentaire détaillé a été fourni par la commune pour justifier la disponibilité de la ressource. Cet enjeu est primordial du fait des variations de consommation liées à la saison et aux fréquentations touristiques.
La protection de la ressource est prise en compte au niveau qualitatif et quantitatif.

La commission note que l'impact de l'augmentation de la population sera proportionnellement limité par rapport aux besoins calculés sur la période touristique.

La commission souhaite que soit confirmé que la disponibilité annoncée de la ressource prend en compte le développement de population prévue sur les autres communes de SMA.

La commission d'enquête note que la consommation d'eau fait l'objet d'un suivi et de mesures, mais regrette que l'impact du changement climatique ne soit pas envisagé : notamment que l'augmentation de la consommation en période de canicule, y compris agricole, ne soit pas mise en regard de la diminution estimée de la ressource.

La commission considère que le changement climatique et notamment son impact sur la ressource en eau doit être pris en compte au niveau du territoire. Elle demande qu'un suivi soit mis en place avec un indicateur et que l'ouverture des projets soit conditionnée à une évaluation de la disponibilité de la réserve en eau. Cette remarque fait l'objet de la réserve 2.

Comme le demande l'Etat, le règlement rappellera les solutions pour limiter la consommation d'eau potable lors de l'aménagement notamment des récupérateurs comme proposé.

Pour les piscines aucune réponse n'est proposée, lors des arrêtés sécheresse le remplissage est interdit mais cette mesure n'est basée que sur le civisme, qui ne suffit pas, avec la raréfaction annoncée de la ressource. Une tarification dissuasive pourrait être étudiée.

C.7.3 Assainissement et eaux pluviales

Observations du public :
@14 préalablement à l'approbation du PLU, finaliser les études et programmes nécessaires à la mise en œuvre du Schéma Directeur d'Assainissement Eaux Pluviales
Enjeux de la capacité de la station d'épuration pas pris en compte : @39, @ 112, @ 247

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
Pour la gestion des eaux pluviales : la ville souhaite favoriser l'infiltration à la parcelle dans chaque nouveau projet (qu'il soit en zone d'extension ou de renouvellement urbain). Différents outils existent figurent dans le PLU pour promouvoir l'intégration de dispositif d'infiltration des eaux à la parcelle dans les projets. L'OAP TVB préconise la gestion des eaux de pluie à la parcelle, par l'usage de matériaux perméables mais également par la création de dispositifs de gestion des eaux pluviales comme les noues, les jardins et arbres de pluies. C'est également un sujet qui est traité dans les OAP Sectorielles. Enfin, la gestion des eaux pluviales à la Parcelle figure dans le règlement littéral, Suite à l'enquête publique, la ville envisage de passer d'une logique de recommandation pour les dispositifs de récupération d'eau de pluie vers une logique réglementaire en intégrant une obligation de mettre en place ces dispositifs dans les projets neufs.
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 PLU et l'évaluation de l'impact de ces futurs apports a été évaluée sur la base d'une étude et analyse des réseaux et 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.

AVIS DE LA MRAe :
- Démontrer l'acceptabilité des rejets futurs, compte tenu de la grande sensibilité des milieux récepteurs ;

- 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

RÉPONSE DE LA VILLE 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).

Le schéma directeur d'assainissement validé en juin 2024 indique que la capacité résiduelle est estimée à 16 167 EH. L'hypothèse de croissance démographique retenue dans ce schéma portait sur 15 031 EH à l'horizon 2040, soit un niveau supérieur aux prévisions actualisées des OAP, qui estiment l'augmentation de population à 10 270 EH. La station d'épuration actuellement dimensionnée pour une capacité de 122 000 EH dispose d'une marge suffisante pour accueillir les nouveaux habitants projetés.

Pour les charges complémentaires, issues des activités économiques, 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 prospectives d'évolution démographique des documents d'urbanisme. Les industriels pouvant être contraints de réaliser des pré-traitements sur leur site, il ne paraît pas pertinent que le PLU définisse une/des typologie(s) d'activité économique acceptable sur son territoire.

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 SDAGE Loire Bretagne, mais aussi le cahier des prescriptions techniques de Saint-Malo Agglomération, et le futur zonage des eaux pluviales. Globalement, le PLU ne générera pas d'incidences négatives sur les milieux récepteurs.

-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.

AVIS DE L'ÉTAT :

Demandes

16. La mise en cohérence des hypothèses et du Schéma directeur d'assainissement doit être réalisée. L'évaluation des charges complémentaires à traiter, issues des logements projetés et des activités économiques, doit être vérifiée. Et intégrée à la charge complémentaire future servant à l'évaluation du calcul d'acceptabilité des projets raccordables au système d'assainissement. Le PLU devrait définir la typologie d'activités économiques acceptable sur son territoire ;

17. le phasage de chaque OAP doit être précisé et mis en cohérence avec le calendrier du programme pluriannuel de travaux validé du schéma directeur d'assainissement

Recommandations

Le PLU devrait signaler qu'une partie de la commune est située dans le périmètre de protection éloigné du captage de Sainte Suzanne, et ainsi justifier le classement adopté pour encadrer les activités sur ce secteur et limiter les risques de pollution ;

Les études menées dans le cadre de la révision du zonage d'assainissement des eaux pluviales devraient être présentées et venir justifier la création des emplacements réservés correspondant à la création de bassins de retenue d'eaux pluviales ;

Les inventaires préalables de zones humides devraient être présentés, notamment sur les emplacements réservés aux modifications des bassins d'eaux pluviales

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :

Saint-Malo Agglomération est en cours de demande de renouvellement de l'arrêté préfectoral de rejet du système de collecte, pour lequel le scénario de croissance retenu est supérieur au scénario du PLU. 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.

Il n'est pas possible d'anticiper les activités qui vont s'installer ni les consommations d'eau pouvant être générées en conséquence.

Concernant les eaux pluviales, le règlement du PLU et l'OAP thématique (Trame verte et bleue) précisent que l'ensemble des zones devront respecter la réglementation générale du SDAGE Loire Bretagne, mais aussi le cahier des prescriptions techniques de Saint-Malo Agglomération, et le futur zonage des eaux pluviales.

Avis du 11 mars 2025, de Saint-Malo Agglomération : "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.

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

Une étude approfondie du fonctionnement 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).

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" (avis, p.9 et 10).

- Les études menées dans le cadre de la révision du zonage d'assainissement des eaux pluviales seront annexées – lorsqu'elles auront été portées à la connaissance de la Ville par Saint-Malo Agglomération – au PLU.

- Conformément aux demandes formulées par SMA dans son avis daté du 11 mars 2025, les emplacements réservés pour la création de bassins de stockage des eaux usées et eaux pluviales ne sont plus d'actualité et seront supprimés.

-S'agissant du phasage des OAP, un tableau compilant – opération par opération – le nombre de logements prévus, la temporalité et la typologie sera ajoutée au PLU afin d'offrir une meilleure lisibilité des projets. Des investigations complémentaires sont en cours à SMA 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 en sus seront soumises à des prescriptions d'infiltration/stockage des eaux pluviales.
Une note d'analyse de la cohérence du système d'assainissement et des postes de refoulement vis-à-vis de chacune des OAP est jointe.

AVIS DES PPA :
PAYS DE SAINT MALO (SCoT) La STEP sera proche de la saturation en situation de pointe. Demande de conditionner les opérations d'aménagement à la réalisation des travaux prévus dans le schéma directeur d'assainissement de SMA.

SAINT-MALO AGGLOMÉRATION Capacité organique suffisante de la STEP pour intégrer les projets et l'augmentation de la population. Travaux en projet : ajout d'un traitement pour les rejets (2031) ; diminution des déversements des réseaux de collecte (2034).
Gestion des eaux pluviales : prescriptions de SMA respectées. 290 ANC recensés.

SAGE : Le SDAGE de SMA est repris dans le PLU. L'analyse de l'adéquation entre perspectives démographiques et capacités épuratoires met en évidence qu'à « échéance du PLU, la station sera proche de la saturation organique en situation de pointe ».
L'enjeu de gestion des eaux pluviales est bien pris en compte.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
DÉPARTEMENT :
PAYS DE SAINT MALO (SCoT) Les services de SMA ont confirmé la capacité de la STEP de prendre en charge le volume généré par les augmentations de logements prévues à l'échelle du PLU.
Le schéma directeur d'assainissement approuvé par SMA comporte un volet investissement qui permettra aux réseaux et à la STEP de prendre en charge les effluents supplémentaires.
L'Agglomération s'est engagée à mener à bien ses investissements dans un planning cohérent avec les projets portés par le PLU. Rien ne justifie de conditionner les nouveaux projets d'aménagement à des travaux sur la STEP.

QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :
- Des travaux sont-ils prévus pour la STEP qui arrivera à saturation en 2034 ?
- Des dispositifs de réutilisation des eaux usées sont-ils envisagés ?
- Dans sa réponse à la MRAe, la Ville note que la STEP permet d'accueillir la population ciblée. La population touristique est-elle prise en compte dans le calcul ?

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
- Saint-Malo Agglomération est en cours de demande de renouvellement de l'arrêté préfectoral de rejet du système de collecte, pour lequel le scénario de croissance retenu est supérieur au scénario du PLU. Le dimensionnement de la STEP à échéance 2035 en cohérence avec le développement urbain.
- La population touristique est intégrée dans le dimensionnement de la STEP.
- Le producteur d'eau, Eau du Pays de Saint-Malo, porte une étude de faisabilité sur un éventuel dispositifs de réutilisation des eaux usées suite à l'étude d'opportunité de mobilisation de nouvelles ressources

APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête note les avis favorables de SMA et du SAGE et note que Eau du Pays de Saint-Malo est proactif sur la Réutilisation des eaux usées.

La commission prend note de la position de SMA sur la capacité de la station d'épuration à accueillir la population visée par St Malo et des travaux annoncés pour améliorer la qualité du traitement.

En ce qui concerne le traitement des eaux usées des activités économiques, il pourrait être mentionné que le raccordement sera soumis à la vérification des indicateurs de charge et traitement.

C.7.4 Énergies renouvelables

Cette thématique inclut les contributions et questions sur le règlement écrit et le règlement graphique.

Observations du public :
@525 (Saint-Malo à la Hune), @442 : demande de développer les ENR.
@164 : Préconiser les toits plats avec des relevés d'acrotère qui cachent les panneaux solaires et de plus assurent la sécurité des personnels pour les entretiens pour les bâtiments à usage professionnel et non d'habitation.
@334 (ETS Beaumanoir): Demande de maintien de la hauteur des constructions à 15 mètres en zone UAt2 pour intégrer les dispositifs ENR dans le volume autorisé.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
@164 : Les toitures contribuent à l'identité architecturale de la Ville. Lorsque les toitures terrasses sont autorisées, la ville est vigilante à une bonne intégration des dispositifs techniques ; elle ne souhaite pas favoriser les barrières de sécurité et recommande un relevé d'acrotère pour ne pas nuire au projet architectural.
@334 : La Commune va modifier les hauteurs applicables dans la zone UAT en conséquence.

AVIS DE LA MRAe : Pas d'observation sur le thème.

AVIS DE L'ÉTAT :
Considère que le règlement favorise le déploiement des ENR, sans pour autant l'inciter fortement.
Suggère la mise en place d'un taux de production d'ENR obligatoire par exemple de 30 % pour les constructions neuves et l'engagement d'une réflexion pour développer des réseaux de chaleur notamment dans les secteurs en extension
Suggère d'insérer dans le règlement des règles de production d'ENR pour les logements, hébergements ou bâtiments commerciaux, et des normes de construction adaptées au réchauffement climatique.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
La commune ne souhaite pas mettre en place un taux de production d'énergie renouvelable obligatoire pour les constructions neuves. Il a été jugé préférable d'évaluer la thématique projet par projet.
Voir avis favorable du Pays de Saint-Malo sur le règlement du projet de PLU.

La ville de Saint-Malo a pour ambition de décliner pour chaque opération d'aménagement des solutions innovantes en matière d'énergies renouvelables. Les solutions peuvent être différentes en fonction de la configuration des lieux, de la densité, de la programmation. La ville souhaite conserver une certaine souplesse pour mettre en œuvre les solutions les plus appropriées et tester des projets innovants que le PLU ne peut pas lister de façon exhaustive ou limitative.
Par délibération du 26 juin 2025, la commune a réaffirmé les engagements pris sur les ZAENR et validé la cartographie proposée par le département.

AVIS DES PPA :
DÉPARTEMENT :
Suggère l'intégration de la haie dans le développement de la filière bois-énergie.

PAYS DE SAINT MALO (SCoT)
Juge positivement l'autorisation d'installation de dispositifs ENR en toiture, la création d'une zone UAer et les dispositions du règlement qui prévoit, dans certaines zones, la possibilité de mettre en place des toitures terrasses, notamment dans le cas d'installation de dispositifs et de systèmes de production d'énergies renouvelables (zone UC, secteurs de zone UR3, UR4, UR*, UR** et les zones à urbaniser associées). Enfin, le projet de PLU prévoit aussi la création d'un secteur de zone dédié aux activités de production d'énergies renouvelables, la zone UAer" (Avis, p.6).

SAINT-MALO AGGLOMÉRATION
Considère que les OAP sectorielles n'intègrent pas le développement des ENR. Une OAP thématique aurait pu être envisagée.

CHAMBRES DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE (SAINT MALO ET 35) :
CCI 35 : considère que le secteur UAer doit prioritairement être dédié à des projets industriels afin de compenser partiellement la perte d'espaces industriels, les bâtiments pouvant accueillir en toiture des dispositifs de production d'énergie renouvelable.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
DÉPARTEMENT :
L'OAP TVB intègre la thématique de l'utilisation des haies qui peuvent contribuer au développement d'une filière bois-énergie locale et durable. Leur protection est un outil complémentaire à la valorisation du bocage pour son utilité environnementale et paysagère afin de favoriser la filière bois-énergie.

PAYS DE SAINT MALO (SCoT)
La commune prend connaissance avec satisfaction de cette observation.

SAINT-MALO AGGLOMÉRATION
La commune a réalisé plusieurs documents qui orientent le développement et l'intégration des dispositifs d'énergies renouvelables (Guide des Bonnes pratiques joint en annexe du PLU). La réalisation d'une OAP thématique est jugée redondante. Au sein de chacune des OAP sectorielles, il pourrait être préconisé une implantation des constructions de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et optimisation des dispositifs de captation solaire et pour les logements, un choix de structure de toit permettant l'installation d'équipements pouvant produire de l'énergie (panneaux photovoltaïques...).

CHAMBRES DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE (SAINT MALO ET 35) :

La zone UAer est une ancienne décharge avec des remblais qui ne sont pas compatibles avec une zone d'activité. De plus, le projet de ferme photovoltaïque a été autorisé par autorisation d'urbanisme, revenir sur ce projet n'est pas opportun. Par délibération du 26 juin 2025, la commune a réaffirmé les engagements pris sur les ZAENR et validé la cartographie proposée par le département.

QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

- Pouvez-vous préciser l'état des lieux de la production d'ENR ?
- Y-a-t-il sur le territoire de la Ville ou de SMA, des Zones d'accélération d'implantation des installations ENR ?
- Vous indiquez votre volonté de "ne pas créer de frein à la mise en œuvre dans les bâtiments de solutions énergétiques sobres et efficaces". Quels seraient ces freins selon vous, et à contrario, envisagez-vous des incitations voire obligations ?
- Envisagez-vous des prescriptions sur les nouvelles constructions, notamment sur les infrastructures avec l'obligation d'installation de dispositifs ENR (panneaux solaires sur les toits ou ombrières) ?

RÉPONSES DE LA VILLE DE SAINT-MALO :

Etat des lieux de la production d'ENR :

En 2023, la production d'EnR s'élève à 81,74 GWh (SMA :185,38 GWh) répartis comme suit :

- Bois énergie domestique : 42,3% (SMA : 53%)
- PAC (aérothermie et géothermie) : 30% (SMA : 31,3%)
- Bois énergie chaufferies : 25,3% (SMA : 12,4%)
- Solaire PV : 1,9% (SMA : 2,79%)
- Solaire thermique : 0,5% (SMA : 0,5%).

Cette production est majoritairement dédiée à la production de chaleur (98,1%) (SMA : 97,3%).
A l'occasion du bilan du PCAET à mi-parcours (2019-2022) publié en avril 2023 une stagnation de la production d'énergies renouvelables est observée. Les potentiels de production d'ENR sont limités en raison de la géographie du territoire et de sa richesse patrimoniale.

Zones d'accélération d'implantation des installations ENR :

La Ville de Saint-Malo a délibéré en décembre 2023 et en juin 2025 afin d'identifier les ZAENR sur la commune (délibération consultable en annexe). 194 sites identifiés pour une surface globale d'environ 66,7 ha, avec une production d'environ 55,87 GWh /an.
Sur la commune de Saint-Malo, trois grands types de potentiel sont identifiés : solaire (Ombrières de parking, toitures de bâtiment, centrale photovoltaïque au sol) ; réseau de chaleur biomasse, méthanisation (Station d'Epuration de Saint-Malo inaugurée en 2025).

Mise en œuvre dans les bâtiments de solutions énergétiques

La commune confirme son souhait que les futurs projets puissent intégrer des dispositifs axés sur la transition énergétique et l'optimisation des rendements. Elle souhaite que, par principe, les restrictions ne résultent pas de prescriptions notamment architecturales qui pourraient figurer dans le PLU.
La volonté de la ville est que les projets puissent intégrer aisément des solutions énergétiques sobres et efficaces. Parmi les solutions sobres et efficaces, on peut mentionner le solaire thermique et PV, l'Isolation Technique par l'Extérieur (ITE), la pose de menuiseries performantes, les casquettes solaires, l'utilisation de matériaux biosourcés comme le bois.

La ville de Saint-Malo a pour ambition de décliner pour chaque opération d'aménagement des solutions innovantes en matière d'énergies renouvelables à l'instar de l'écoquartier de la caserne de Lorette où un smart-grid et une boucle d'autoconsommation collective ont été mis en place. La ville souhaite conserver une certaine souplesse pour mettre en œuvre les solutions les plus appropriées et tester des projets innovants que le PLU ne peut pas lister de façon exhaustive ou limitative.

Prescription sur les nouvelles constructions, notamment sur les infrastructures avec l'obligation d'installation de dispositifs ENR (panneaux solaires sur les toits ou ombrières)
Les nouvelles constructions doivent respecter la RE2020 – seuil 2025. La ville n'envisage pas d'être plus prescriptif que la réglementation en vigueur dans la mesure où la RE2020 fixe une trajectoire ambitieuse jusqu'en 2028 et que les prescriptions qui pourraient être mises dans un document d'urbanisme deviendraient rapidement obsolètes compte tenu de l'évolution réglementaire.
En revanche, pour chaque OAP ou opération d'aménagement, la ville impose aux porteurs de projets des études énergétiques permettant de fixer des ambitions fortes. Un des exemples reste le smart-grid de Lorette. Des études énergétiques sont en cours pour les ZAC de la Houssaye et Général de Gaulle dans le cadre des études pré-opérationnelles.

Conceptions bioclimatiques pour les nouvelles constructions
Les OAP sectorielles incitent fortement à la mise en œuvre de conceptions bioclimatiques.
A titre d'exemple, il est prévu dans de nombreuses OAP que : "les projets de construction devront garantir un confort d'usage, et notamment des espaces intérieurs : proposer des surfaces généreuses, veiller à l'ergonomie des pièces, maximiser la luminosité naturelle et éviter la mono-orientation, optimiser la disposition des pièces en fonction des usages, etc.
Une réflexion minutieuse sur les aménagements extérieurs doit être menée.
De même, afin de limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain, les constructions éviteront l'usage de matériaux captant la chaleur et privilégieront des matériaux biosourcés dont l'albédo se rapproche de 1 (blanc)". (OAP De Gaulle).
L'OAP la Houssaye mentionne que "Les parcelles des collectifs seront majoritairement d'orientations bioclimatiques (une façade Nord- Ouest / Sud-Est) afin de permettre une bonne orientation et solarisation des futurs logements ».

APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission note que la filière bois est difficile à mettre en place. Son potentiel est théorique, l'arrière-pays étant relativement peu boisé et l'exploitation rendue difficile par le morcellement des parcelles.

La commission salue les projets innovants (éco quartier Lorette), mais au vu du diagnostic territorial et du bilan à mi-parcours du PCAET, elle considère que le projet de PLU ne reflète pas une volonté affirmée de tendre vers l'objectif de 30 % d'énergie renouvelable en 2030.

La Ville fait le choix de ne pas être prescriptive et n'établit aucune obligation dans le règlement. Pour ce qui concerne le solaire, la possibilité d'installation de dispositifs sur les toits en pente n'est pas évoquée même en secteurs sans prescriptions patrimoniales. Les formulations sont restrictives, les toits plats constituant l'exception limitée à certaines zones. Il en découle que le potentiel en zones résidentielles est inexistant dans le recensement des gisements.
Les dispositions communes à toutes les zones dans la partie 21 indiquent que « les dispositifs destinés à la production d'ENR seront entièrement intégrés à la couverture et posés le plus à fleur possible du matériau de couverture ». Si cette prescription paraît indiquée pour les bâtiments d'habitation elle ne paraît pas nécessaire pour les bâtiments industriels, commerciaux ou les équipements publics.

Le sujet n'est pas évoqué dans le règlement des zones UA et UE qui constituent pourtant l'essentiel des ZAER. Les obligations de l'article 40 de la loi ApER sur l'obligation d'implantation de panneaux photovoltaïques sur ombrières sur les parcs de stationnement extérieurs auraient pu être évoquées.
Les installations agri-voltaïques sont autorisées en zone A mais leur potentiel n'est pas identifié.

La commission considère que les prescriptions bioclimatiques pour la qualité des bâtiments restent limitées et peu convaincantes, alors qu'elles devront également intégrer les épisodes caniculaires.

La commission considère que l'incitation au développement des énergies renouvelables et à l'adaptation des constructions au réchauffement climatique est insuffisante et ne reflète pas les objectifs du PCAET et l'ambition nationale.
Elle recommande une rédaction plus prescriptive sur tous les projets de construction afin qu'ils intègrent cette dimension même en l'absence d'obligation.
Ceci fera l'objet de la recommandation n°4.

C.7.5 Risques : submersion marine, inondations

Observations du public :
@4 (Association Rothéneuf Environnement), @11, @229, R12 (Collectif Montée Des Eaux), @557 (Association Eaux et Rivières de Bretagne), @578 (Association Osons !), @579 (Association APPSAM) : Prise en compte très insuffisante de la problématique de la vulnérabilité envers la montée des eaux ; Manque de vision à long terme et de cohérence ou de synchronicité entre PADD, SCoT, PLU, PAPI, PPRSM ; manque d'information du public. Problème d'adoption du PLU avant la révision du PPRSM Nécessité de se préparer dès maintenant à une montée du niveau marin de 1,20 m à l'horizon 2100

@610 (Association Autour des Nielles) : S'étonne de la révision du PLU basée sur le PPRSM en vigueur qui date de 2017 et pas sur le PPRSMM en cours de révision

@14, @173, @420, @509, @578 : On ne peut bâtir un projet urbain pérenne sans intégrer dès maintenant les effets du changement climatique : montée des eaux, nappes phréatiques et pluies intenses notamment dans certains secteurs vulnérables.

@478 risques autres que submersion : Problèmes de constructibilité sur des sols argileux.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
@4 (Association Rothéneuf Environnement), @11, @229, R12 (Collectif Montée Des Eaux), @557 (Association Eaux et Rivières de Bretagne), @578 (Association Osons !), @579 (Association APPSAM) @610 (Association Autour des Nielles), @420, @509 : La ville, en concertation avec le représentant de l'Etat a pris comme principe de ne pas attendre les cartes d'aléas pour arrêter son projet de PLU. Le projet de PLU arrêté le 9 décembre 2024 a été élaboré sur la base du PPRSM en vigueur. Les services de l'Etat ont confirmé dans leur avis PPA que c'est bien la version du PPRSM en vigueur qui devait servir pour analyser le projet de PLU.

S'agissant des risques de submersion dans les secteurs couverts par les OAP, les dernières informations dans le cadre de la révision du PPRSM montrent que les nouvelles cartes d'aléa ne remettent pas en cause la constructibilité de ces secteurs dans le cadre de la révision du PLU et n'obèrent pas la capacité d'accueil du territoire.

Concernant la procédure menée sans attendre le futur PPRSM, c'est un choix politique des élus de la ville de Saint-Malo de ne pas retarder l'arrêt du PLU. Toutefois, il est évident que dès que le futur PPRSM sera validé, la ville devra mettre en conformité son document d'urbanisme, en prenant en compte l'impact éventuel du PPRSM sur les projets d'aménagement.

Les dispositions relatives aux zones inondables : Saint-Malo est couverte par un Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine (PPRSM), approuvé en 2017 (et en cours de révision) et qui affecte le Nord de la commune. Il identifie plusieurs secteurs d'aléas et plusieurs zones réglementaires (zone d'autorisation, d'autorisation restreinte, de restriction, …). Les règles issues du PPRSM s'imposent au PLU. Par ailleurs, la commune bénéficie d'un programme d'actions de prévention des inondations (PAPI).

@14 : Le projet de PLU arrêté analyse la capacité d'accueil du territoire et précise, dans diverses parties du rapport de présentation en fonction des thématiques abordées, la manière dont ont été pris en compte les divers éléments d'analyse.
Des précisions seront apportées dans les tomes du rapport de présentation afin de compléter les données avec les éléments reçus après l'arrêt du projet, notamment sur le volet de l'eau et de l'assainissement pour intégrer les éléments joints à l'avis PPA de Saint-Malo Agglomération daté du 11 mars 2025. Pour une meilleure clarté, une partie relative à la justification de la capacité d'accueil du territoire sera intégrée avec pour objectif de centraliser les éléments présentés de manière diffuse dans l'ensemble des tomes du rapport de présentation.

@173 : La ville de Saint-Malo applique le PPRSM qui définit des règles sur les secteurs submersibles pour réglementer les constructions et définir des contraintes pour limiter la vulnérabilité des personnes et des biens. Les immeubles construits dans les secteurs submersibles prennent compte ces règles en matière de côte du rez-de-chaussée, de configuration des sous-sols et de niveau refuge pour les habitants en cas d'aléa.
La Ville de Saint-Malo a validé son DICRIM (Document d'information sur les Risques Majeurs) ainsi que son PCS (Plan communal de Sauvegarde) pour répondre, en cas d'aléas, à la prise en charge des personnes.

@578 : Concernant la procédure menée sans attendre le futur PPRSM, c'est un choix politique des élus de la ville de Saint-Malo de ne pas retarder l'arrêt du PLU. Le projet de PLU est le fruit d'une longue démarche qui s'est déroulée à cheval sur deux mandats. Le projet de PLU a dû tenir compte des évolutions législatives et réglementaires (loi Climat et Résilience notamment) et des évolutions des documents supra communaux (SRADDET). La ville de Saint-Malo, en prenant en considération les démarches en parallèle de la révision du SCOT et de la révision du PPRSM et en mesurant les implications de ces 2 documents sur le PLU de Saint-Malo a fait le choix de mener à bien la procédure de révision du PLU pour répondre aux multiples enjeux urbains qui en découlent, tout en se laissant la possibilité le cas échéant de faire évoluer son document d'urbanisme si une mise en compatibilité était nécessaire.

AVIS DE LA MRAe :
Recommandation de l'Ae : Identifier les secteurs potentiellement concernés par l'extension du risque de submersion marine du fait de l'élévation du niveau marin, et y prescrire des mesures de réduction du risque sans attendre la révision du PPRSM.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO : La ville, en concertation avec le représentant de l'Etat a pris comme principe de ne pas attendre les cartes d'aléas pour arrêter son projet de PLU. Le projet de PLU arrêté le 9 décembre 2024 a été élaboré sur la base du PPRSM en vigueur. Par ailleurs, les

dernières informations recueillies dans le cadre de la révision du PPRSM montrent que les nouvelles cartes d'aléa ne remettent pas en cause la constructibilité des secteurs d'OAP.

AVIS DE L'ÉTAT : Pas d'observation sur le thème.

AVIS DES PPA :
PAYS DE SAINT MALO (SCoT) : Demande d'intégrer la présentation de la Stratégie locale de gestion du risque inondation (SLGRI) et de ses principales dispositions dans le PLU (dont conséquences réglementaires en matière de constructibilité).

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
PAYS DE SAINT MALO (SCoT) : Le SLGRI décline au niveau local les objectifs du PGRI. Le PLU révisé est compatible avec le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne (2022 – 2027).

QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :
- Y a-t-il un projet de renforcement futur du système d'endiguement de la ville ?
- Comment prendrez-vous en compte le futur PPRSM ?
- Pouvez-vous préciser quelles sont les zones submersibles et les zones inondables car ce ne sont pas les mêmes phénomènes
- La commission d'enquête, suite à l'analyse des nombreuses contributions qui évoquent le sujet, souhaite que vous précisiez les arguments qui ont conduit à présenter cette révision sans attendre.
- Le règlement peut-il inclure des exigences pour faire face aux risques de submersion ?

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :

- Des actions de renforcement des ouvrages du système d'endiguement sont prévues dans le cadre d'un PAPI (Programme d'Actions de Prévention des Inondations) de travaux, qui est en cours d'élaboration par Saint-Malo Agglomération, au titre de sa compétence GEMAPI. À ce stade, l'objectif de Saint-Malo Agglomération est de faire labelliser le PAPI de travaux par l'État en 2026 (afin d'obtenir l'accès aux subventions du Fonds Barnier) et de pouvoir commencer les premiers travaux en 2027.

- Les études en cours sur le futur PPRSM permettront de produire de nouvelle carte d'aléa à l'horizon 2125 et de déterminer les règles qui s'appliqueront dans les différentes zones déterminées par le projet de PPRSM. Plusieurs comités de pilotage sont intervenus qui ont permis de de restituer les premières cartes d'aléas à échéance 2025. Le planning de la révision du PPRSM prévoit son approbation fin 2026, après approbation des aléas et des enjeux.

- Les zones submersibles sont celles du zonage actuel du PPRSM en vigueur, réalisé par l'État. Il existe par ailleurs un zonage des phénomènes d'inondation fluviale à Saint-Malo, qui est traversé par le fleuve côtier Routhouan. Enfin, le PETR du Pays de Saint-Malo a commencé, pour le compte de ses EPCI membres, la réalisation de la cartographie de recul du trait de côte aux horizons 30 ans et 100 ans, telle qu'elle est définie à l'article L121-22-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

- C'est un choix politique des élus de la ville de Saint-Malo de ne pas retarder l'arrêt du PLU. Le projet de PLU est le fruit d'une longue démarche qui s'est déroulée à cheval sur deux mandats. La ville de Saint-Malo, en prenant en considération les démarches en parallèle de la révision du

SCoT et de la révision du PPRSM et en mesurant les implications de ces 2 documents sur le PLU de Saint-Malo, a fait le choix de mener à bien la procédure de révision du PLU pour répondre aux multiples enjeux urbains qui en découlent, tout en se laissant la possibilité, le cas échéant, de faire évoluer son document d'urbanisme si une mise en compatibilité était nécessaire.

- Le règlement renvoie expressément au Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine (PPRSM). Cette servitude d'utilité publique contient notamment un règlement au sein duquel figurent les règles applicables aux constructions en fonction de l'aléa recensé. La ville de Saint-Malo souhaite s'inscrire dans une démarche de ville résiliente notamment par rapport au risque de submersion marine. Des projets dans le cadre des OAP Gambetta, Aristide Briand et les projets à venir sur le site de Broussais pourront préfigurer une nouvelle façon de construire plus résiliente et permettre d'expérimenter une architecture adaptée au risque (Cf. projets du nouvel Intermarché et Explora (Icade)).

APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Les risques de submersion sont une préoccupation majeure qui a suscité de nombreux questionnements durant l'enquête publique, de la part des associations comme de particuliers.

La commission prend note de la décision de la Ville d'arrêter la révision de son PLU sans attendre l'approbation du nouveau PPRSM qui n'interviendra qu'en 2026

La commission prend acte de l'engagement de la Ville de mettre en conformité son document d'urbanisme, en prenant en compte l'impact éventuel du PPRSM sur les projets d'aménagement. Cette remarque fait l'objet de la réserve N°1.

Elle souhaite que soit précisé, pour chaque zone concernée à quel(s) risques(s) (inondations/submersion) celles-ci sont soumises afin que les habitants sachent à quels documents se référer pour le(s) prendre en compte.

C.7.6 Les déchets

Observations du public :
@275 : Collecte des déchets : Point d'apport volontaire nécessaire à Rothéneuf pour répondre aux besoins en cas de résidences secondaires ou locations courtes.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
Demande transmise à l'Agglomération, compétente sur cette thématique.

AVIS DE LA MRAe : Pas d'observation sur le thème.

AVIS DE L'ÉTAT : Pas d'observation sur le thème.

AVIS DES PPA :
SAINT-MALO AGGLOMÉRATION : Demande de corrections d'éléments du rapport de présentation.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :

SAINT-MALO AGGLOMÉRATION : Le rapport de présentation sera corrigé et les propositions de SMA intégrées.

QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE : Comment la nouvelle réglementation relative au tri à la source des biodéchets est-elle prise en compte ? Le document intègre-t-il ces nouvelles dispositions ?

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO : Le projet de PLU intègre ces dispositions dans son OAP TVB, l'orientation 9 préconisant de "Favoriser la valorisation des déchets verts ". Il n'appartient pas au PLU de réglementer les biodéchets.
L'étude préalable à l'instauration d'un dispositif de gestion de biodéchets a été partagée par Saint-Malo Agglomération (consultable en annexe). Une stratégie de gestion de proximité a été présentée et validée en conseil communautaire en fin d'année 2024 (10/12/24).

APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
La thématique des déchets a été très peu abordée au cours de l'enquête publique.
Cette compétence appartient à l'agglomération qui devra, en lien avec la Ville, mettre en œuvre les dispositifs de traitement et de valorisation des déchets adaptés aux objectifs du PLU de Saint-Malo en matière de développement du nombre de logements et d'augmentation de la population.
La Ville a apporté des éléments confirmant la prise en compte de l'augmentation de la population.

C.7.7 Les nuisances

Observations du public :
@446 : Réserve sur la qualité de l'air pas assez surveillée (voir usine TIMAC).

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO : Dossier suivi par la Ville, l'Agglomération et le Pays de Saint-Malo pour améliorer la qualité de l'air.
Création d'un comité de suivi : collectivités, Etat ;
Communication vers les habitants (conférences, vidéos).
Surveillance et Contrôle de la qualité de l'air par AirBreizh (données et rapports en ligne) qui mesure en continu les polluants suivants dans sa station péri-urbaine:
- 0zone (O3) et Dioxyde d'azote (NO2) depuis 2002
- Particules fines PM10 depuis 2018
- Particules fines PM2.5 depuis 2020 Ammoniac NH3 depuis l'été 2024 (financée par SMA).

AVIS DE LA MRAe : Pas d'observation sur le thème.

AVIS DE L'ÉTAT : Pas d'observation sur le thème.

AVIS DES PPA :
SAINT-MALO AGGLOMÉRATION : La thématique de la qualité de l'air n'est pas intégrée dans l' axe1 du PADD et n'est pas déclinée dans les OAP ni le règlement.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :

SAINT-MALO AGGLOMÉRATION : Le PLU est un outil qui permet de déterminer les conditions d'un aménagement de l'espace respectueux des principes du développement durable. Sa portée est limitée notamment concernant la prise en compte de la qualité de l'air, notamment dans le règlement.

QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

- La qualité de l'air est peu abordée alors que des épisodes de pollution ont été relatés dans la presse. Pouvez-vous préciser l'évolution de la situation ?
- Envisagez-vous de présenter des mesures pour "Eviter Réduire Compenser" les nuisances dues au trafic (bruit, émissions) notamment des poids lourds ?

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :

- Voir ci-dessus (réponse aux observations du public)
- Le projet de PLU intègre des éléments sur les mesures ERC liées aux risques et nuisances potentielles du PLU (Tome 4 du rapport de présentation, notamment point 2.8.). AirBreizh envisage d'installer une seconde station de mesure de la qualité de l'air en continu, qui sera une station "trafic". L'objectif de ces stations est de fournir des informations sur les concentrations mesurées dans des zones représentatives du niveau maximum d'exposition auquel la population, située en proximité d'une infrastructure routière, est susceptible d'être exposée.

APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La thématique des nuisances est abordée à travers les préoccupations liées à la circulation automobile (saturation du trafic, nuisances sonores), et apparaît dans les contributions liées à certaines OAP.

La problématique particulière de la qualité de l'air a fait l'objet de peu de contributions, ce qui peut paraître étonnant au regard de l'importance du sujet pour la santé publique et alors que le territoire de Saint-Malo accueille plusieurs grosses structures industrielles et que des logements sont prévus non loin de certaines d'entre elles (OAP Montagne Saint-Joseph).

La commission considère que ces projets constituent un motif de vigilance accrue pour la Ville concernant le contrôle de la qualité de l'air.

L'installation envisagée d'une seconde station de mesures dédiée à la circulation PL apparaît comme une mesure indispensable à ce suivi.

C.7.8 Trame Verte et Bleue

Les questions sur les impacts des OAP sont traitées par OAP.

Observations du public :
@214 Déplore ce projet nuisible à l'intérêt général, et destructeur de la biodiversité de la zone humide qui comporte pourtant un biotope de grande qualité.
@502 Association Bretagne Vivante Rance Emeraude souhaite une mise en œuvre dans les OAP favorable à la biodiversité et une meilleure liaison écologique entre les parcs.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
Afin de s'assurer de la cohérence et d'une réelle lisibilité entre les OAP sectorielles de projets, et l'OAP thématique TVB, un travail de corrélation sera fait avec les différents secteurs pour l'application des orientations et actions de l'OAP TVB.

AVIS DE LA MRAe :
Recommandations de l'Ae :
Intégrer au dossier l'ensemble des inventaires zones humides ayant été réalisés afin de justifier la délimitation des zones humides représentées au règlement graphique

- 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.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
- Le rapport de présentation sera complété afin de mettre en évidence les inventaires des zones humides réalisés.
En complément des inventaires réalisés, 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. 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.
- 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 selon des modalités détaillées.

AVIS DE L'ÉTAT : Pas d'observation sur le thème.

AVIS DES PPA :

DÉPARTEMENT : Orientations ambitieuses, pertinentes et détaillées. Eléments positifs : préservation de 229 ha (EBC et EV) et augmentation du linéaire de haies protégées
Demande de modifications et compléments (analyse de la trame boisée, intégration des prairies isolées, évolution des pratiques agricoles, zonage des hais)

PNR Les éléments identifiés au plan de Parc doivent être compatibles avec le SCoT et intégrés aux PLU (mise en évidence des « sites naturels remarquables » réservoirs de la TVB et des sites de Cézembre et des bords de Rance).

SAINT-MALO AGGLOMÉRATION L'enjeu Zone humide est bien pris en compte dans le projet.
L'inventaire a été corrigé et complété ; le PLU contient des informations pédagogiques.

CHAMBRE D'AGRICULTURE : L'espace agricole est abordé sous un angle paysager et il n'est pas fait état de la valeur agronomique des terres.
Demande que les lisières entre urbanisation et espace agricole se fassent exclusivement sur l'espace à urbaniser afin de ne pas aggraver la diminution de surfaces agricoles disponibles.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :

DÉPARTEMENT : Trame bleue : Le chapitre intitulé « trame bleue » sera remplacé par la dénomination « cours d'eau et zones humides ».
Prairies : Les prairies permanentes régressent au profit des prairies temporaires et des cultures fourragères. Restaurer et sanctuariser les prairies permanentes, autrefois bien plus présentes sur le territoire, apparaît comme une priorité. Considérées comme une véritable richesse patrimoniale, ces prairies pourraient préserver le potentiel agroécologique au sein des paysages agricoles. Une localisation des prairies dans le diagnostic pourra être faite selon le registre parcellaire graphique (RPG) qui est une base de données géographiques servant de référence à l'instruction des aides de la politique agricole commune (PAC).
Bocage : l'ensemble du patrimoine bocager a été protégé de façon homogène sur l'ensemble du territoire et non pas selon des critères ou uniquement sur certains secteurs

PNR : Il est rappelé que le Tome 4 du rapport de présentation comprends déjà une partie spécifique sur la compatibilité entre le PLU et le PNR (pages 153 et suivantes).

CHAMBRE D'AGRICULTURE : Des compléments seront apportés dans le rapport de présentation pour rappeler la valeur agronomique des terres.

QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

- Comment a été fait le diagnostic des zones humides ? S'appuie -t-il sur les analyses antérieures ? La méthode de diagnostic et le prestataire ont-ils été les mêmes sur toutes les zones ? Des éléments précis sont attendus (cf@541 Lamotte, contribution Eaux et Rivières de Bretagne et plusieurs contributions pour Campus2.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :

- Le diagnostic des zones humides s'appuie sur deux études réalisées sur des temporalités différentes. Une première réalisée par Théma en 2016/20217/2018, puis une seconde en 2021, réalisée par DMEAU, qui a permis de compléter et/ou actualiser autant que de besoin la première étude. En termes de méthode, les bureaux d'études s'appuient sur la réglementation nationale permettant de cibler la pédologie des sols, ainsi que la flore, pour la détermination des zones humides. Cette méthode unique permet d'éviter des écarts trop importants entre deux diagnostics. Sur cette base, une cartographie globale des zones humides du territoire a

été réalisée, approuvée par la Commission Locale de l'Eau (CLE). Il est à noter que dans le cadre des observations des PPA, plusieurs remarques ont ciblé les zones humides et leur cohérence. La Ville de Saint-Malo s'est engagée à réaliser les études complémentaires qui s'avéreraient nécessaires pour sécuriser la méthodologie.

APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête note que suite à plusieurs remarques qui ont ciblé les zones humides et leur cohérence, la Ville de Saint-Malo s'est engagée à "réaliser les études complémentaires qui s'avéreraient nécessaires pour sécuriser la méthodologie ».

La commission d'enquête apprécie que la commune annonce que « un travail de corrélation sera fait avec les différents secteurs pour l'application des orientations et actions de l'OAP TVB ».
Cet engagement répond à la demande exprimée.

La commission d'enquête renvoie à sa remarque sur les entrées de ville qui pourraient être intégrées dans ces études.

C.7.9 Le patrimoine

Les demandes individuelles relatives à la protection du patrimoine bâti ainsi que les demandes de modification de zonage sont traitées dans le règlement graphique.

Observations du public :

@98 : la Demeure Historique, association nationale des propriétaires de Monuments Historiques.
Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) et Périmètres Délimités des Abords (PDA) : demande l'adaptation et la mise en cohérence du projet de PLU avec les règles opposables du règlement des SPR.

R21 : (Association Bien vivre à Rothéneuf) : Confirmation de la question de savoir si les deux bâtiments historiques de La Poste sont protégés.

R66 (Association Droits de Cité) : Quel est le devenir du local des Scouts sur la Cité d'Alet, répertorié BL 421-7005 à l'inventaire du patrimoine maritime portuaire ?

R37, @117 : Demandes de création de SPR et de Périmètres Délimités des Abords des Monuments Historiques.

@100 Demande de pouvoir mettre en valeur sa propriété en" Relais et Château"

@60, @61 : prendre en compte le petit patrimoine : Captage de St Servan, puits d'aération et aqueduc qui alimentait l'Intra-muros en eau potable.

@64 : Les maisons remarquables du zonage ne sont pas toujours suffisamment protégées.

@79 : Réviser le règlement du PLU pour faire obstacle à la délivrance de PC qui dénaturent le patrimoine bâti voisin (exemples récents rue Dreux et rue Riancourt).

@133 : Demande d'effacement des réseaux aériens.

@301 : inscrire le fort de la Cité dans la liste des édifices protégés.

@369 : Déplore le peu de cas fait de la protection du patrimoine bâti et environnemental ; Conteste les choix de positionnement des cônes de visibilité ;

@580 : Remarques sur les modalités de gestion du patrimoine historique appartenant à la commune

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :

@98 : Le règlement du SPR supplante les règles du PLU, donc les futures constructions seront tenues de s'y conformer, quelle que soit la règle inscrite dans le règlement de zone.

R21 : Les bâtiments de la poste sont répertoriés comme éléments de patrimoine bâtis et protégés à ce titre dans le PLU

R37, @117 : Le PLU développera une approche patrimoniale et paysagère avec un repérage le plus exhaustif possible des éléments bâtis et non bâtis, en fonction de leur niveau d'intérêt et de leurs typologies.

- En complément, il est proposé d'initier la création d'un ou plusieurs Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR), outil majeur de valorisation des patrimoines, sur les secteurs d'enjeux majeurs, afin de compléter les 4 Sites Patrimoniaux Remarquables actuels.

Parallèlement une nouvelle démarche de création de Périmètres Délimités des Abords de Monuments Historiques pourrait être mise en place pour certains des édifices classés ou inscrits situés dans le périmètre du futur SPR afin d'adapter leur périmètre à celui-ci, et permettre la rédaction d'un règlement adapté à l'ambition de la Ville de construire la ville de demain en s'appuyant sur son riche héritage.

La création d'un nouveau SPR dans les sites majeurs de Paramé-Rotheneuf, Intra-Muros et Saint-Servan/bord de Rance est une procédure longue d'initiative communale mais conduite par l'Etat.

La création d'un nouveau SPR est une procédure longue d'initiative communale mais conduite par l'Etat. Cette procédure pourrait être engagée en 2026 après l'entrée en vigueur du PLU révisé.

R100 : La commune prend connaissance de cette observation et étudiera les suites à réserver à cette demande

R66 : L'association propriétaire du local des scouts s'est rapprochée de la ville pour évoquer le devenir de ce local. Sa vocation ne sera pas remise en cause.

@60, @61 : Cette demande de protection sera étudiée avec une visite sur le terrain pour vérification.

@64 : Les remarques concernant les demandes de protection d'éléments bâtis ou de petit patrimoine seront étudiées avec des visites de terrain qui permettront de vérifier si le bien bâti possède les caractéristiques déterminées pour chaque typologie et sous typologie décrites dans le cahier des recommandations patrimoniales de bâtiment, puis d'analyser son intérêt patrimonial et la gradation correspondante telle que définie par le règlement. Il en sera de même pour les éléments caractéristiques du petit patrimoine

@79 : contribution qui n'appelle pas de remarques de la part de la Ville.

@133 : La commune prend note de cette remarque et pourra la répercuter au besoin aux services compétents sur cette thématique.

@301 : Le fort de la cité d'Alet n'est pas répertorié comme un monument historique. En revanche, il est situé dans un site classé en application d'un arrêté en date du 17 septembre 1942

@369 : En amont de la révision du PLU, une étude patrimoniale a été menée par le bureau d'études AUA avec pour objectifs :
- d'identifier, de connaître et de faire connaître les composantes du patrimoine de Saint-Malo au-delà des éléments identitaires protégés et reconnus ;
- d'analyser et d'évaluer les dispositifs de protections existants aujourd'hui
- de proposer une meilleure prise en compte du patrimoine et de définir les outils de protection et de valorisation les mieux adaptés. A partir de l'analyse historique du territoire et du travail de terrain, il a été identifié des grandes familles architecturales qui forgent l'identité du territoire malouin et qui témoignent de sa diversité.

Cette étude a permis l'identification :
- de plus de 4 000 éléments bâtis répartis en trois catégories de gradation (bâtiments exceptionnels, remarquables et d'intérêt),
- de plus de 400 murs d'intérêts ;
- des éléments constitutifs du petit patrimoine (support de mémoire des fonctionnements sociaux et religieux parfois disparus).

Certains éléments bâtis n'ont pas été retenus et ceci pour différentes raisons :
- d'une part le mauvais état (déshérence, ruine) qui rend impossible une remise en état de type restauration ;
- d'autre part un bâtiment sur lequel un certain nombre d'interventions ont dénaturé l'appartenance typologique et ceci de manière irréversible (modification de la taille des ouvertures, surélévations, disparition des décors…) ;
- enfin, les bâtiments sur lesquels un projet de démolition était déjà engagé.

Les 18 cônes de vue inscrits dans le PLU ont été repérés suite à un travail de terrain avec le bureau d'étude, l'objectif étant d'assurer la protection des vues sur des éléments de bâtis identifiés, vers le littoral, sur des perspectives sur la ville et sur le grand paysage. La ville est disposée à compléter cette liste.

AVIS DE LA MRAe : Pas d'observation sur le thème.

AVIS DE L'ÉTAT : Pas d'observation sur le thème.

AVIS DES PPA
PAYS DE SAINT MALO (SCoT) :
Bonne prise en compte des aspects paysagers et patrimoniaux

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
PAYS DE SAINT MALO (SCoT) : Sans objet.

QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

- La ville a-t-elle engagé une demande classement UNESCO ?
- Pourquoi ne pas avoir envisagé une OAP Patrimoine avec repérage et protection systématique des éléments remarquables ?
- Envisagez-vous la création de nouveaux SPR, voire d'un SPR global ?

- Comment allez-vous prendre en compte les demandes de modification de zonages (mise en compatibilité avec les SPR, signalement d'éléments de patrimoine comme l'ancien captage ?
- Comment ont été sélectionnés et délimités les cônes de vue ? Quelles contraintes imposent-ils° ?

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :

- La Ville s'intéresse à ce sujet qui est d'un point de vue stratégique intimement lié à une démarche en vue d'une labellisation Ville d'Art et d'Histoire. Une demande de labellisation mobilise un grand nombre de ressources et elle s'appuie sur une organisation capable de porter ces dossiers dans la durée. A ce jour, l'organisation générale reste soumise à l'appréciation des moyens qui pourront lui être consacrés.
- Plutôt qu'une OAP Patrimoine, les élus ont préféré édicter au sein du règlement du PLU des règles de protection des éléments bâtis identifiés lors du diagnostic comme éléments du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.
- Sur la création de SPR voir ci-dessus la réponse à la contribution @369.
- D'une part, le projet de zonage se doit d'être conforme avec les périmètres des SPR et leur règlement, d'autre part, les demandes de modification de zonage concernant des éléments de patrimoine seront étudiées avec des visites de terrain qui permettront de vérifier si le bien bâti ou le jardin concerné possède les caractéristiques déterminées pour chaque typologie et sous typologie décrites dans le cahier des recommandations patrimoniales de bâtiment, puis d'analyser son intérêt patrimonial et la gradation correspondante telle que définie par le règlement.
- Les 18 cônes de vue inscrits dans le PLU ont été repérés suite à un travail de terrain avec le bureau d'étude, l'objectif étant d'assurer la protection des vues sur des éléments de bâtis identifiés, vers le littoral, sur des perspectives sur la ville et sur le grand paysage.
  Article2-4 du règlement :
  "Au sein des cônes de vue repérés au règlement graphique sous la légende "Cônes de vue à préserver", les constructions, installations et aménagements sont réalisés de manière à préserver la percée ou la transparence visuelle sur l'élément patrimonial ou paysager identifié graphiquement ; et ne doivent pas porter atteinte à la qualité de la vue sur l'élément patrimonial ou paysager identifié graphiquement ».

APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La Ville de Saint-Malo possède un patrimoine historique très important auquel les habitants sont attachés. L'enquête publique a suscité plusieurs questionnements et demandes sur ce thème .

Les questionnements portent sur la politique générale de la commune en matière de patrimoine. La commune, dans ses réponses, explicite la démarche qu'elle a engagée pour préparer la révision du PLU. Elle rappelle les modalités de l'étude patrimoniale qui lui a permis *in fine* de mieux identifier et qualifier son patrimoine et de définir les moyens à mettre en œuvre pour le protéger dans le cadre du PLU. En complément de cette politique d'inventaire et de suivi, la commune se propose d'initier la création d'un ou plusieurs Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR), outil majeur de valorisation des patrimoines, sur les secteurs d'enjeux principaux, afin de compléter les 4 Sites Patrimoniaux Remarquables actuels, et d'engager parallèlement une nouvelle démarche de création de Périmètres Délimités des Abords de Monuments Historiques pour certains des édifices classés ou inscrits situés dans le périmètre du futur SPR.

S'agissant des demandes concernant des sujets spécifiques, la commune a apporté des réponses précises aux contributeurs, en s'engageant le cas échéant à étudier ou revisiter le classement des sites et bâtis abordés dans ces questions. La Ville se montre en outre disposée à revoir la liste des cônes de vue. Voir aussi les thèmes C 10.4 et C 10.6).

La commission note la volonté de la ville de porter une attention prioritaire à la thématique du patrimoine, qui figure au titre des axes du PADD : " Préserver et valoriser les patrimoines, socle de l'identité malouine".

La commission relève que l'étude patrimoniale a permis de dresser un inventaire précis et d'en déduire une déclinaison adaptée dans le règlement du PLU.
Elle note l'engagement de la Ville à étudier les demandes des habitants relatives au classement du patrimoine bâti.

La commission d'enquête souhaite qu'une réponse soit apportée aux inquiétudes du public sur la préservation des éléments patrimoniaux sur l'OAP Gambetta, la commune n'ayant pas répondu sur ce point particulier.

La commission estime que la démarche engagée par la Ville devrait lui permettre un suivi efficace de sa politique en matière de patrimoine.

Elle estime toutefois que l'ambition affichée dans le PADD aurait méritée d'être traduite dans une OAP spécifique, à l'instar de la pratique de certaines collectivités qui, comme Saint-Malo, possèdent une grande richesse patrimoniale.

C.8 La mobilité

C.8.1 La circulation.

La modification de l'Avenue du Maréchal Juin est également traitée dans l'OAP CAMPUS II.

Observations du public :
Généralités
@423 : Centralité de Saint-Malo : Le PLU se concentre trop sur Saint-Malo et pas assez sur l'agglomération entière, Manque de planification des transports et de plan clair pour les voies de communication,
@498 : La surcharge du trafic pourrait être évitée avec la création de deux parkings à silos (entrées de Saint Servan et Paramé). Le parking au pied des remparts devrait être découragé car il congestionne régulièrement la circulation
@54 : Considère que la fluidité des flux est entravée par les propositions du PLU en matière de densification de la population.
@164 : Il faut tenir compte de l'augmentation de la concentration des constructions et anticiper les nouveaux flux de circulation ; Opposition à la suppression d'une 2x2 voies qui remplit bien son rôle ; la fin du projet de voie structurante du PLU de 2006 « le Pont/Croix Désille » par l'OAP de la Houssaye est positive ; Pour les autres OAP, il n'y a pas de grands projets de désenclavement, pour « sortir » de la ville ce qui risque de compliquer toutes les circulations routières ainsi que les liaisons douces ; Le PLU proposé ne prend pas en compte les effets de l'attractivité du pôle St MALO et le surplus de véhicules généré.

Dangerosité des axes
@275 (Association de Rochebonne à Rothéneuf Demain ?) : Nécessité de sécuriser le carrefour du Pont / rue du Commandant L'Herminier (suppression ou déplacement du parking, création d'un

giratoire ; sécuriser l'accès à Rothéneuf en élargissant la rue du Dr Christian Paul, et en créant un accès direct au camping des Îlots
@447 : Souhaite que soit mis en place Boulevard de la Rance un ou des systèmes coercitifs pour faire ralentir tous les véhicules motorisés.

Maréchal juin
@17, @206, @209, @311 : Incohérence du projet de restriction de l'avenue du Maréchal Juin à 2 voies au lieu de 4 alors que le flux automobile ne cesse de croitre. Risque d'une dégradation notable du trafic (bouchons) le long de cet axe pour les habitants de Saint-Malo et villes alentour.

Intra-muros
@2, @99, La circulation dans l'intramuros est à limiter aux riverains, commerçants, livreurs et entreprises afin de dégager et verdir l'espace public.
@330, Favorable au désenclavement de l'intramuros pour le confort des habitants, des commerçants et des touristes
@340, Estime que ce projet devrait améliorer la qualité de vie des habitants grâce à une amélioration de la circulation et donc de la qualité de l'air notamment dans l'intra-muros.
@504, Exprime le souhait que le projet puisse limiter la circulation automobile et développer les espaces verts dans intra-muros !
R67 Quels accès prévus au futur Musée Maritime Intra-muros (parking, voies rapides, piste cyclables) ?
Avenue Général de Gaulle
@567 : incompréhension sur le futur transit des poids lourds actuellement sur l'avenue du Général de Gaulle par les rues de la Maison-Neuve et du Grand Jardin. La requalification de cette avenue en voie urbaine (hors transit poids lourds) doit impérativement être étudiée dans l'étude d'impact et les procédures d'autorisation de la ZAC de la Découverte, dans l'évaluation environnementale du PLU.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
@275 La ville prend note de cette observation et s'adressera aux services dédiés pour la prise en compte de ce sujet. Une étude sur le secteur du Davier va être engagée en 2025 et l'association sera associée aux études.

@2, @206, @330, R67, @99, @504, @340 : Dans intra-muros La question de l'aménagement des places Vauban et Chateaubriand se posera à court terme en même temps que l'aménagement des abords du futur musée l'Hydro (musée maritime).
Si l'aménagement des pieds de remparts doit se poser à moyen et long terme pour améliorer les cheminements piétonniers, favoriser les circulations douces et désimperméabiliser l'espace public, il est impératif que la suppression éventuelle des parkings soit compensée au préalable par des stationnements à proximité des remparts et/ou par la montée en charge des transports en commun ainsi que des parkings relais. C'est sous ces conditions que l'évolution des pieds de remparts pourra être envisagée, après concertation avec les habitants et les usagers et après avoir travaillé sur un plan de mobilité global à l'échelle de la ville, décliné à l'échelle d'Intra-Muros et de la polarité Gare-Rocabey-Intra-Muros.
L'accès au futur musée maritime est dépendant du projet bâtimentaire du musée. Les itinéraires sont en cours de définition et seront précisés dans les mois à venir.
Intra-Muros doit conserver une capacité de stationnement pour les habitants, des usagers, les acteurs professionnels mais il est sans doute envisageable de construire des parkings (parking silo sur 2 niveaux par exemple) à proximité du pertuis pour les habitants et les usagers.

@567 : La ville, SMA, la commune de Saint-Jouan des Guérêts, le Département et l'Etat ont convenu de travailler conjointement sur une étude pour la desserte sud de l'agglomération malouine.

L'hypothèse de l'aménagement d'une bretelle ou d'un échangeur sur la RD137 au niveau du passage inférieur vers Quelmer-la Passagère fait partie des sujets à évaluer.

@206, @498, @423, @54 : Dans le Plan Global de Déplacement de Saint-Malo Agglo, approuvé en 2019, l'action 1.6 porte sur l'objectif de valoriser de nouveaux parkings en amont des zones urbaines. Le PGD doit permettre de proposer des solutions efficaces pour capter les flux routiers, de touristes, voire d'actifs, en amont des zones urbaines. Le Plan Global de Déplacement de Saint-Malo Agglomération cherche à valoriser de nouveaux P+R connectés aux transports collectifs et a identifié deux projets :
- Le secteur sud de Saint-Malo pour capter les flux depuis Rennes et Dinard
- Le secteur de Croix Désilles pour capter les flux venant de Cancale/ st-Coulomb et de la Baie du Mont St-Michel
Par ailleurs, la montée en charge des parkings relais, notamment Paul Féval et les futurs parkings relais au nord et au sud de la ville permettront à terme de gérer une part du flux touristique.
A l'échelle de la ville, il existe un schéma directeur vélo approuvé en 2012 et actualisé en 2018 qui permet à la ville de dérouler un programme d'aménagement de voies vélo.

@209, @17, @51 : Le projet initial d'OAP prévoyait une desserte nord/Sud déconnectée de l'avenue du Maréchal Juin, afin de distinguer d'une part les flux de mobilité VL et PL (nouvelle voie) et d'autre part les flux de mobilité des transports en commune et doux (avenue du Maréchal Juin). Ces conditions permettaient de garantir une connexion apaisée entre le campus existant et son extension à l'est. Au regard des contributions de l'enquête publique, la Ville de Saint-Malo a souhaité ajuster le sujet des mobilités, pour conserver l'avenue du Maréchal Juin dans son fonctionnement actuel, et desservir le nouveau quartier par des voies de dessertes secondaires. Si cette nouvelle condition ne permet plus une couture aussi fine avec le campus actuelle, elle permet de conserver la voie actuelle pour la gestion des flux actuels et futurs, à la fois quotidien, mais également touristiques. Dans ces conditions, le secteur de la Banneville sera peu impacté par les flux de circulation futur, puisque la voie principale (av du Maréchal Juin) restera en place. Les futures voies de desserte interne du projet d'OAP supporteront une circulation limitée, peu rapide, et à distance des habitations existantes.

@51 :
Perturbation réseau de transport : Saint-Malo Agglomération a décidé en 2024 de changer d'exploitant pour son réseau de transport en commun en favorisant pour les communes périphériques de Saint-Malo le transport à la demande. Ce changement a forcément modifié les pratiques et a eu un impact notamment sur les collégiens et lycéens qui utilisent les transports en commun au quotidien. Saint-Malo Agglomération travaille avec son exploitant pour des mesures correctives pour corriger les nombreux dysfonctionnements.
Pôle d'attractivité et mobilité : La variation du nombre d'habitants pendant la période estivale et le nombre important de visiteurs annuels à Saint-Malo est un phénomène dont se saisissent déjà les services de la Ville et de l'Agglomération afin de limiter les externalités négatives.
A titre d'exemples, voici une liste d'actions non exhaustive sur ce qui est mis en place : Cadencement plus important des transports en commun, mise en place de mesures incitatives en faveur de l'utilisation du parking relais, stand TransDev sur le P+R pour accueillir et renseigner les visiteurs, panneaux info-trafic en temps réel sur les axes d'entrée de ville pour réguler les accès, adaptation du plan de circulation.

@447 : La ville prend note de cette observation et s'adressera aux services dédiés pour la prise en compte de ce sujet.

AVIS DE LA MRAe : Pas d'observation sur le thème.

AVIS DE L'ÉTAT :
Diagnostic : Le rapport de présentation est relativement complet sur les différents modes et pose un diagnostic clair, mais il manque une analyse des flux origine-destination, notamment pour les actifs habitant hors de Saint-Malo, ainsi que les flux touristiques.
Recommandations : Le volet mobilité du PLU mériterait d'être complété par une analyse détaillée des flux et notamment des flux domicile travail et touristiques, ainsi que de la fréquentation des transports collectifs. De même, une étude prospective sur les besoins croissants en déplacement mériterait d'être conduite.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO : La Ville va réfléchir aux éléments sur la mobilité qu'elle pourrait compléter dans le rapport de présentation étant rappelé que la mobilité relève de la compétence de Saint-Malo Agglomération et qu'elle ne dispose pas à ce stade d'autres éléments que ceux figurant dans les documents du PLU.

QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :
- Disposez-vous d'éléments concernant les déplacements pendulaires (Saint-Malo et alentours) ° ?
- Envisagez-vous la mise en place d'un Plan de Déplacement Urbain ou d'un Plan de Mobilité ?
- Avez-vous établi un plan qui permet de comparer l'articulation des voies prévues pour les voitures, vélos et piétons avec l'existant ?
- La presse a évoqué les problèmes liés à la réorganisation du réseau de bus. Quel est son impact à Saint Malo ?
- Pour limiter le recours à la voiture individuelle, envisagez-vous la mise en place d'un système de navettes régulières des différents quartiers vers l'intramuros et la plage ?

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
- La ville possède des comptages permanents situés en entrées de ville sur les axes principaux. Ces équipements gérés par le Conseil Départemental font un relevé en continu du trafic et le CD35 nous en fait un bilan annuel.
- SMA s'est doté d'un Plan Global de Déplacements, approuvé en 2019. Les PDU n'existent plus et ont été remplacés par les Plans de Mobilité, démarche non obligatoire pour SMA au regard de la taille du territoire (obligation pour les unités urbaines de plus de 100 000 habitants). La collectivité pourrait donc uniquement s'engager dans une démarche de plan de mobilité simplifié (PDMS), ce qui n'est pour le moment pas envisagé, le PDG étant relativement récent.
- Il existe un schéma directeur vélo depuis 2012, actualisé en 2018, qui permet à la ville de dérouler un programme d'aménagement de voies vélo (voir carte du schéma directeur cyclable en annexe). Ce plan sera complété dans le futur par un plan de signalisation et de repérage des équipements vélo sous forme de « carte vélo ».
- Le P+R Paul Féval est relié à Intra-muros par le réseau bus avec un renforcement du réseau en période estivale. Le ticket de parking valable 24h00 permet à 5 personnes de monter dans le bus gratuitement. Ce ticket est valable sur la ligne pour rejoindre Intra-muros mais aussi depuis cette année sur les autres lignes afin d'irriguer aussi les autres quartiers. Il est envisagé la construction d'un nouveau P+R sur le secteur de la Croix Désilles.

APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
La problématique de la circulation est un sujet prégnant à Saint-Malo et l'enquête publique a donné lieu à de nombreux commentaires sur ce thème.

La commission constate que les infrastructures et mesures mises en œuvre aujourd'hui pour apaiser la circulation sur le territoire de la commune apparaissent insuffisantes.

La commission regrette qu'aucun projet précis ne soit programmé sur le secteur sud, pour capter les flux principaux qui viennent de Rennes et Dinard.

Cette absence de capacités en P+R est préjudiciable à deux titres :
D'une part, parce que le parking Paul Féval ne semble pas suffisamment identifié comme une alternative à la pénétration automobile vers Intra-muros ; d'autre part, parce que l'insuffisance d'infrastructures nécessaires en entrées de ville obérera l'ambition courageuse affichée de libérer les pieds de remparts d'un stationnement automobile suranné.

S'agissant des modifications apportées à l'OAP Campus II sur l'avenue du Maréchal Juin, la commission note qu'elle sera de nature à donner satisfaction aux très nombreux contributeurs sur ce sujet (voir par ailleurs la fiche consacrée à cette OAP).

C.8.2 Le stationnement.

Le stationnement à proximité de l'Intramuros est également traité dans l'OAP PORT.

Observations du public :
@6 : (Association CLUPPIP) : Les usagers s'inquiètent de l'insuffisance du stationnement dédié aux véhicules des plaisanciers pour Port Vauban (200 bateaux) : 45 places en arrêt minute au lieu de 60 places. Bas sablons : même inquiétude sur le stationnement et l'accessibilité au port, aux bateaux et au plan d'eau toute l'année.
@580 : Favorable à la suppression des parkings aux pieds des remparts et sur les quais ; Le parking silo prévu au sud de la gare constituera une nuisance pour les riverains, l'absence de parking souterrain sous la médiathèque est une erreur ; Manque d'une vision globale à long terme pour la ville.

@3, @163, @178, R28, R33 :
Intra-Muros : Difficulté de se garer, la diminution des places de parking chaque année pose problème ; demande de stationnements, ou le réserver pour les habitants et les travailleurs ? Crainte de la suppression de places avec l'OAP port. Pour les visiteurs : grands parkings, éventuellement à étage, avec des navettes gratuites, comme le parking Paul Féval. Signalisation en entrée de villes pour les diriger obligatoirement vers les parkings relais
Saint-Servan : Problème de la réduction du nombre de places de stationnement aux périodes de forte affluence touristique qui génère du stationnement gênant non verbalisé.
Avenue J Jaurès Rocabey. Maintenir les parkings pour l'accès aux commerces et services de soins pour les personnes âgées. A défaut, prévoir des navettes gratuites.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
@6 : La ville prend note de ces observations et pourra les répercuter lors des échanges avec la SPL Bretagne Plaisance.

R28 : La ville n'envisage pas de réduire de façon sensible les stationnements de proximité sur le secteur Jean Jaurès. La ville prend note de cette observation et l'adressera aux services compétents pour la prise en compte de ce sujet.

@178 : La ville prend note de cette observation et adressera cette observation aux services compétents pour la prise en compte de ce sujet.

@163, R33, @3, @580 : Il est apparu souhaitable de s'interroger sur la mutation à court, moyen et long terme sur les espaces publics dans Intra-muros et aux abords des remparts. En 2025, la collectivité a conduit de lourds travaux pour aménager l'axe Dinan-Broussais, conduisant à améliorer l'espace public en faveur des piétons. La question de l'aménagement des places Vauban et Chateaubriand se posera à court terme en même temps que l'aménagement des abords du futur musée l'Hydro (musée maritime). Si l'aménagement des pieds de remparts doit se poser à moyen et long terme pour améliorer les cheminements piétonniers, favoriser les circulations douces et désimperméabiliser l'espace public, il est impératif que la suppression éventuelle des parkings soit compensée au préalable par des stationnements à proximité des remparts et/ou par la montée en charge des navettes ainsi que des parkings relais. Intra-Muros doit conserver une capacité de stationnement pour les habitants, des usagers, les acteurs professionnels mais il est sans doute envisageable de construire des parkings (parking silo sur 2 niveaux par exemple) à proximité du pertuis pour les habitants et les usagers. Par ailleurs, la montée en charge des parkings relais, notamment Paul Féval et les futurs parkings relais au nord et au sud de la ville permettront à terme de digérer une part du flux touristique. C'est sous ces conditions que l'évolution des pieds de remparts pourra être envisagée, après concertation avec les habitants et les usagers et après avoir travaillé sur un plan de mobilité global à l'échelle de la ville, décliné à l'échelle d'Intra-Muros et de la polarité Gare-Rocabey-Intra-Muros.

AVIS DE LA MRAe : L'OAP TVB fait des préconisations par rapport à l'aménagement des parkings imperméabilisés mais le PLU pourrait être plus prescriptif sur les futures places de stationnement, notamment en interdisant les revêtements de sol contenant du plastique et en rendant obligatoires le revêtement perméable et les structures-réservoir pour les places de stationnements neuves

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO : -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

AVIS DE L'ÉTAT :
Recommandations : Le diagnostic détaillé du stationnement public ne mentionne pas l'état du covoiturage. Un travail d'identification des sites qui pourraient accueillir des places dédiées à ce covoiturage et/ou des points de dépose mériterait d'être conduit.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO : La Ville va réfléchir aux éléments sur la mobilité qu'elle pourrait compléter dans le rapport de présentation étant rappelé que la mobilité relève de la compétence de Saint-Malo Agglomération et qu'elle ne dispose pas à ce stade d'autres éléments que ceux figurant dans les documents du PLU.

AVIS DES PPA :

CHAMBRES DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE (SAINT MALO ET 35) : Le projet de suppression de stationnements aux abords des remparts est inacceptable car le secteur accueille des habitants et des salariés aux horaires étendus. Aucune solution concrète en matière de transports collectifs ou de stationnement de délestages n'est précisée.
La création d'un nouveau bâtiment événementiel sur le Quai Duguay Trouin ne doit pas nuire à l'activité des infrastructures existantes et l'espace de stationnement doit être préservé.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :

CHAMBRES DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE (SAINT MALO ET 35) : S'agissant du stationnement aux abords des remparts : Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de Saint-Malo, via son axe 5, vise à transformer la mobilité urbaine en promouvant activement les modes de déplacements durables et alternatifs à la voiture. Cette stratégie cherche à améliorer la qualité de l'air, réduire la consommation énergétique et apaiser les espaces publics.
Pour ce faire, la ville mise sur l'amélioration des transports en commun et le développement des voies cyclables et piétonnes, comme en témoignent les projets d'aménagement de nouvelles voies vertes et d'espaces publics plus favorables aux circulations douces.
Concernant le secteur Intra-Muros, une réflexion est engagée sur la mutation des espaces publics et la gestion du stationnement. L'aménagement des pieds de remparts, visant à améliorer les cheminements piétonniers et favoriser les circulations douces, est conditionné par la compensation préalable de toute suppression de parkings. Des solutions envisagées incluent la création de parkings à proximité (à l'usage des habitants d'Intra-Muros, des usagers et des professionnels), l'intensification des navettes et le développement des parkings relais pour gérer les flux, notamment touristiques. Ces évolutions ne pourront être mises en œuvre qu'après concertation et élaboration d'un plan de mobilité global.

-Le projet de bâtiment sur le quai Duguay-Trouin n'est qu'une éventualité, et aucun projet n'est figé à ce stade. La programmation de cet équipement dépendra des besoins avérés pour agrandir le bâtiment "Quai Saint-Malo.

QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

- Pouvez-vous faire le point sur les capacités de stationnement à venir, notamment aux abords de l'intramuros ?
- Qu'est-ce qui a fait obstacle à l'insertion d'un PAPAG pour un futur parking relais en entrée sud de la Ville ?

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :

- Voir réponse de la ville ci-dessus aux contributions @163, R33, @3, @580.
- Si le projet de la Croix-Désilles est aujourd'hui déterminé dans le cadre de l'OAP Campus II, le projet au sud de la ville de Saint-Malo n'est pas suffisamment abouti. Une réponse pourra être trouvée dans l'étude à engager par l'agglomération et ses partenaires pour la desserte sud de l'agglomération de Saint-Malo dans le cadre des études pré-opérationnelles pour le transfert du centre hospitalier sur le site d'Atalante.

APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission a noté les fortes préoccupations et inquiétudes concernant la problématique du stationnement dans et autour du site intra-muros et dans les zones de projet. La Ville a répondu aux questions, mais s'agissant des OAP le stationnement demeure un point de vigilance.

La commission regrette l'absence de prise en compte par la commune de la problématique du covoiturage, qui nécessiterait la réservation d'espaces pour des parkings adaptés en entrée de ville.

La commission espère qu'à l'instar de villes équivalentes, le développement des mobilités douces, de l'usage des transports en commun et des infrastructures de parkings relais diminuera la prévalence de l'usage de la voiture individuelle.

C.8.3 Les mobilités douces.

Observations du public :
@275 (Association Rochebonne à Rothéneuf Demain ?) : L'association soutient la zone intermodale parking P+R (giratoire des Français Libres), avec des liaisons douces vers le centre-ville, les plages, et intégrer les modes doux (location vélo, transports en commun). Projet à réaliser lors de la ZAC de La Houssaye.

@502 (Association Bretagne Vivante Rance Emeraude) : Outre l'aire de la Croix Desilles, l'association propose la création d'une aire de covoiturage végétalisée au rond-point René Cassin, reliée aux transports en commun et aux pistes cyclables. Elle viendrait en appui du parking Paul Féval.

@5, @7, @72, @168, R13, R54 : Le maillage des transports en commun, n'est pas efficient au sein de l'agglomération ;
Il est indispensable de renforcer, favoriser et sécuriser le réseau cyclable, pour encourager une mobilité douce et réduire la dépendance à la voiture individuelle.
Quartier du Pont : la piste cyclable est dangereuse. Propositions : sens uniques sur le boulevard de Rothéneuf et rue du commandant Lherminier, piste cyclable le long du littoral ; station velo mat au niveau de la plage du Pont.
Quartier du Pont : la largeur réglementaire du trottoir n'est pas respectée et la sécurité piétonnière n'est pas assurée au bout de l'impasse du Bignon à la jonction avec la rue Aristide Olivier.
Parcelle AO43. Pourquoi le projet de passage piéton entre le mur de leur maison et la salle de sport, qui devait rejoindre l'avenue A Briand est-il abandonné ?

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
@275 : La commune note avec satisfaction la remarque formulée sur le projet de PLU et prend note de cette observation. L'implantation au sud du rond-point des Français Libres permet de capter les flux depuis la RD155 et la RD 355, permettant de capter les flux en entrée de ville.

@502 : La ville prend note de cette observation et s'adressera aux services dédiés pour la prise en compte de ce sujet. Le parking relais de la Croix Désilles pourra répondre aux besoins du covoiturage pour les usagers au nord de l'agglomération de Saint-Malo. Une réflexion doit également être engagée pour le sud dans le cadre du projet du futur parking relais. En outre, il est prévu une aire de covoiturage de 14 places sur le futur giratoire de la RD4 sur le quartier de Château Malo.

@5, @168 : Le PADD affiche l'objectif de la Ville de promouvoir des modes de déplacements durables et alternatifs à la voiture. la ville mise notamment sur l'usage des voies cyclables et piétonnes. Il existe un schéma directeur vélo depuis 2012, actualisé en 2018, qui permet à la ville de dérouler un programme d'aménagement de voies vélo. Ce plan sera complété dans le futur par

un plan de signalisation et de repérage des équipements vélo sous forme de « carte vélo ». Elle recensera les itinéraires entre quartiers ainsi que les stationnements vélo. "

@72 : Saint-Malo Agglomération a décidé en 2024 de changer d'exploitant pour son réseau de transport en commun en favorisant pour les communes périphériques de Saint-Malo le transport à la demande. Ce changement a forcément modifié les pratiques et a eu un impact. Suite à l'entrée en vigueur du nouveau réseau, plusieurs dysfonctionnements ont été signalés et Saint-Malo Agglomération travaille avec son exploitant pour des mesures correctives. Plusieurs modifications du réseau ont déjà été opérées.

@7 : La ville prend note de cette observation et s'adressera aux services dédiés pour la prise en compte de ce sujet.

R13 : L'OAP Aristide Briand sera corrigée pour supprimer ce passage piéton qui remet en cause la propriété. Au contraire, il est proposé que sa propriété soit classée comme élément de patrimoine à protéger.

R54 : La ville prend note de cette observation et s'adressera aux services dédiés pour la prise en compte de ce sujet.

AVIS DE LA MRAe : Il est nécessaire de retranscrire l'ensemble des dispositifs liés aux véhicules électriques comme des indicateurs au sein du dispositif de suivi du volet mobilité.
Le PLU révisé prévoit la création d'un parking relais et d'une aire de covoiturage au sein de l'OAP Campus II. Les entrées ouest et sud de la ville, fléchées comme pôles d'échanges multimodaux locaux et touristiques pourraient disposer d'aires de covoiturage et d'accès directs aux transports en commun et à des aménagements cyclables mais elles ne sont pas retranscrites au sein du règlement ou d'une OAP.
Une piste cyclable est prévue dans le secteur Château-Malo mais le développement potentiel du vélo reste peu traité. Aucune réflexion ni démarche n'est retranscrite quant à la volonté de réduire l'usage de la voiture individuelle.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO : 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…
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, 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) et au sud de la commune, bien que la zone d'implantation ne soit pas définie à ce stade.

AVIS DE L'ÉTAT :
Diagnostic : L'analyse de la fréquentation du réseau de transport collectif n'est pas présentée.
L'enjeu de sécuriser et clarifier les secteurs d'intermodalités est également relevé, mais n'est pas suffisamment approfondi dans les documents du PLU.
La nécessité de compléter l'offre de déplacement par des vélos à assistance électrique (VAE) et le covoiturage est mentionnée, mais peu développée dans les documents du PLU (aucune mention dans le règlement).
Le rapport de présentation mentionne le covoiturage comme une piste de réflexion, mais aucun développement à ce sujet n'est précisé dans les autres documents du PLU.
Une réflexion plus poussée sur le volet mobilité permettrait d'identifier la volonté politique de réduire les émissions de gaz à effet de serre de telle sorte qu'elle soit traduite dans les options d'aménagement du territoire.
Recommandations : Le volet mobilité du PLU mériterait d'être complété par une analyse détaillée des flux et notamment des flux domicile travail et touristiques, ainsi que de la fréquentation des transports collectifs. De même, une étude prospective sur les besoins croissants en déplacement mériterait d'être conduite ;
Les projets de renforcement des pôles d'échanges multimodaux et de création de nouveaux pôles d'échanges multimodaux sont mentionnés. Néanmoins, les pistes d'amélioration de l'offre multimodale sur la gare pourraient être précisées, les tracés et impacts des nouvelles lignes auraient mérité d'être clarifiés. Le PLU ne met pas suffisamment en évidence la volonté coordonnée de la ville et de l'agglomération pour faire évoluer les mobilités actuelles vers des modes décarbonés, en créant les aménagements nécessaires à l'amélioration d'une offre collective notamment ;
L'agglomération porte un schéma vélo, et un plan global des déplacements. La priorisation de la réalisation de ces projets devrait être articulée avec le développement urbain envisagé dans le présent PLU ; Le diagnostic détaillé du stationnement public ne mentionne pas l'état du covoiturage. Un travail d'identification des sites qui pourraient accueillir des places dédiées à ce covoiturage et/ou des points de dépose mériterait d'être conduit.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO : La Ville va réfléchir aux éléments sur la mobilité qu'elle pourrait compléter dans le rapport de présentation étant rappelé que la mobilité relève de la compétence de Saint-Malo Agglomération. Mérite d'être précisé que le Pays de Saint-Malo, dans son avis daté du 25 avril 2025 et réceptionné le 2 juin, ne manque pas de pointer la bonne desserte de la Ville en transports en commun. Par ailleurs, les OAP des secteurs d'extension prévus présentent des dispositions en termes de transport en commun ou de déplacements en modes doux. Le secteur de la gare fait bien l'objet d'une réflexion globale visant une diversité des activités permises.
En outre, Saint-Malo Agglomération, dans son avis daté du 11 mars 2025, note « 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 » (avis, p.7).
Également, le Département indique dans son avis daté du 17 mars 2025 que " La volonté de créer un pôle d'échange multimodal dans une logique intercommunale sur le secteur gare répond aux attentes définies par le Département dans le cadre du Pacte des Mobilités Locales qui identifie la gare comme un Point Nœud Multimodal (PNM) au rayonnement départemental et à l'origine de nombreux déplacements locaux et départementaux. Il assure déjà le rôle de point multimodal avec une offre de mobilité très importante et des aménagements conséquents. Depuis ce point, il est possible de rejoindre tout le reste du territoire" (avis, p. 3 et 4).

AVIS DES PPA :
DÉPARTEMENT : Projets en étude : liaison cyclables Dinard-St Malo et voie verte St Méloir- St Malo ;

Favorable à la création du Pôle d'échanges multimodal.

PAYS DE SAINT-MALO (SCoT) : Demande la programmation d'une aire de covoiturage en entrée sud.

SAINT-MALO AGGLOMÉRATION : Développement des mobilités actives cohérent avec la stratégie de SMA. Favorable à la constitution de 2 pôles d'échanges multimodaux, à la création d'un second P+R au sud.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :

DÉPARTEMENT : La commune prend connaissance avec satisfaction de ces observations.

PAYS DE SAINT-MALO (SCoT) : La constitution de 2 pôles d'échanges multimodaux intégrant éventuellement une aire de covoiturage est prévue dans le PLU révisé, un sur le site de la Croix Désilles et le second au sud de la commune, bien que la zone d'implantation ne soit pas, à ce stade, définie.

SAINT-MALO AGGLOMÉRATION : La commune prend connaissance avec satisfaction de ces observations.

QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

- Avez-vous prévu des stationnements et des aménagements pour les vélos dans l'espace public° ?
- Les navettes à partir des parkings relais seront-elles accessibles aux PMR, et équipées pour embarquer vélos, poussettes ?
- Avez-vous prévu des aires de covoiturage en complément des parkings relais ?

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :

- Le stationnement vélo (environ 1300 arceaux) fait l'objet d'un suivi cartographique pour compléter au besoin la demande en matière d'arceaux (voir carte des arceaux vélo en annexe).
- Le P+R est desservi par le réseau MAT : ligne 2, dont les véhicules sont accessibles aux PMR. Les véhicules du réseau MAT peuvent embarquer des poussettes. Il n'est par contre par prévu de pouvoir embarquer les vélos à bord. Le vélo en libre-service constitue une véritable nouvelle mobilité du quotidien. Depuis son lancement le 14 mai 2024, le service de vélos en libre-service déployé par l'agglomération rencontre un franc succès. Avec 19 stations (6 stations supplémentaires prévues en 2025) pour 120 vélos (50 supplémentaires en 2025), il vient compléter efficacement l'offre du réseau MAT, en facilitant les déplacements de proximité, qu'ils soient quotidiens, intermodaux ou touristiques.
- Le parking relais de la Croix Désilles pourra répondre aux besoins du covoiturage pour les usagers au nord de l'agglomération de Saint-Malo. Une réflexion doit également être engagée pour le sud dans le cadre du projet du futur parking relais. En outre, il est prévu une aire de covoiturage de 14 places sur le futur giratoire de la RD4 sur le quartier de Château Malo.

APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Au vu des contributions, la commission estime que Le PLU ne met pas suffisamment en évidence la volonté coordonnée de la ville et de l'agglomération pour faire évoluer les mobilités actuelles vers des modes décarbonés, en créant les aménagements nécessaires à l'amélioration d'une offre collective notamment.

Dans un contexte marqué par la volonté de réduire la circulation automobile en ville et les impératifs de décarbonation et de diminution des nuisances, la commission considère que le développement des mobilités douces devra se traduire notamment sur deux aspects qui devront faire l'objet d'une vigilance particulière de la commune :

- **Via le développement du pôle d'échange multimodal majeur sur le secteur gare, dans une logique intercommunale ;**
- **À travers les projets prévus dans les OAP. Ceux-ci permettront de consolider un maillage de pistes cyclables et cheminements doux imparfait et insuffisant aujourd'hui à l'échelle de la commune.**

La commission recommande de finaliser au plus vite le plan de mobilité annoncé en précisant bien les continuités des voies douces avec les transports en commun et en encourageant leur utilisation en entrée de ville avec la mise en place d'aires de covoiturage et de parkings relais. (Recommandation n°6).

C.9 Le règlement

C.9.1 Dispositions générales du règlement écrit et du règlement graphique

QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

- Pouvez-vous mettre en exergue les législations relatives à l'occupation et l'utilisation des sols notamment les prescriptions relatives aux zones inondables, littorales, EBC, zones humides ?
- Pouvez-vous insister en exergue sur les servitudes d'urbanisme susceptibles de modifier ou se substituer aux règlements (protection monuments historiques, SPR mais surtout PPRSM) ?
- Le règlement peut-il inclure des exigences bioclimatiques pour les nouvelles constructions ?
- Le règlement peut-il inclure des exigences pour faire face aux risques de submersion ?
- La gestion des eaux pluviales à la parcelle est-elle une obligation ? Pouvez-vous expliciter cette gestion des eaux pluviales par une fiche illustrée de schémas et propositions

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :

Mise en exergue des législations relatives à l'occupation et l'utilisation des sols notamment les prescriptions relatives aux zones inondables, littorales, EBC, zones humides ?

- Dispositions relatives aux zones inondables :
  Saint-Malo est couverte par un Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine (PPRSM), approuvé en 2017 (et actuellement en cours de révision) et qui affecte le Nord de la commune. Il identifie plusieurs secteurs d'aléas et plusieurs zones réglementaires (zone d'autorisation, d'autorisation restreinte, de restriction, …). Les règles issues du PPRSM s'imposent au PLU.
  Par ailleurs, la commune bénéficie d'un programme d'actions de prévention des inondations (PAPI), encore au stade du Programme d'études Préalable (PEP), dont la fin des études est envisagée pour 2026.
- Loi Littoral
  Le règlement écrit du PLU comprend une partie relative à la Loi Littoral (page 5). Il y est mentionné que les dispositions relatives à la Loi Littoral concernent notamment la bande des 100 mètres inconstructible en dehors des espaces urbanisés (article L. 121-16 du Code de l'urbanisme), les espaces proches du rivage où l'extension de l'urbanisation est limitée (article L. 121-13 du Code de l'urbanisme), le principe selon lequel l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité des agglomérations et des villages existants ou dans les Secteurs déjà urbanisés (article L. 121-8 du Code de l'urbanisme), à l'exception des constructions et installations nécessaires aux activités agricoles qui peuvent - après avis de la CDPENAF - être

autorisées dans les secteurs d'urbanisation diffuse (hors espaces proches du rivage sauf exceptions, articles L. 121-10 et L. 121-11 du Code de l'urbanisme).

- Espaces boisés classés
  Ce sont les articles L. 113-1 et L. 121-27 du Code de l'urbanisme qui fondent le classement et la protection qui en résulte.

- Zones humides :
  Le recensement est fondé sur l'application de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme qui indique que "Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.
  Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent". Ces zones humides ont été délimitées en application des dispositions du Code de l'environnement qui prévoit notamment que on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année" (L. 211-1 du Code de l'environnement).

Servitudes d'urbanisme

La liste des servitudes d'utilité publiques applicables à Saint-Malo figure en annexe du PLU (document 5.1.1) : Servitude de protection des Monuments Historiques / Servitude de protection des sites classés et inscrits / Sites patrimoniaux remarquables classées (Ex ZPPAUP) / Servitudes relatives aux centres de surveillance de la navigation aux amers, aux feux et aux phares / Servitude de passage des piétons sur le littoral / Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz / Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques / Plan de Prévention des Risques de submersion marine (PPRSM) / Servitude sur les terrains de la Société Dépôts de Pétrole Côtiers (DPC) / Servitudes de protection du domaine public ferroviaire / Servitudes relatives aux terrains riverains de cours d'eau non domaniaux / Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement / Servitude au voisinage des cimetières / Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement.

Exigences bioclimatiques pour les nouvelles constructions

Les OAP sectorielles incitent fortement à la mise en œuvre de conceptions bioclimatiques.

Exigences face aux risques de submersion

Le règlement renvoie expressément au Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine (PPRSM). Cette servitude d'utilité publique contient notamment un règlement au sein duquel figurent les règles applicables aux constructions en fonction de l'aléa recensé.
La ville de Saint-Malo souhaite s'inscrire dans une démarche de ville résiliente notamment par rapport au risque de submersion marine. Des projets dans le cadre des OAP Gambetta, Aristide Briand et les projets à venir sur le site de Broussais pourront préfigurer une nouvelle façon de construire plus résiliente et permettre d'expérimenter une architecture adaptée au risque.
Notamment, les projets du nouvel Intermarché et Explora (Icade) sur le site de l'ancienne usine à gaz du secteur Aristide Briand sont des projets sans stationnement en sous-sol, qui prennent en compte la contrainte de submersion marine et l'adaptation du bâti au risque.

Obligation de gestion des eaux pluviales à la parcelle

Le projet de PLU a fortement évolué sur la gestion des eaux pluviales. D'une logique de rétention des eaux pluviales, la ville et l'agglomération ont évolué vers une logique d'infiltration. Le règlement écrit du plan local d'urbanisme développe dans la partie 2 des obligations applicables à toutes les zones, des obligations en termes de gestion des eaux pluviales.
L'OAP TVB aborde la problématique de la récupération des eaux pluviales et Suite à l'enquête publique, la ville envisage de passer d'une logique de recommandation pour les dispositifs de récupération d'eau de pluie vers une logique réglementaire en intégrant une obligation de mettre en place ces dispositifs dans les projets neufs.

APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
La commission considère que les précisions sont de nature à éclairer l'articulation du règlement avec les différents plans et réglementations.
La servitude de résidence principale devra être intégrée par modification simplifiée dès qu'elle aura été adoptée.

La commission considère que le document est complet, aéré, bien structuré et très pédagogique avec de nombreuses illustrations facilitant la compréhension des règles (hauteurs de bâtiments, implantation…). Le recours généralisé aux tableaux et schémas permet de repérer facilement les éléments relatifs à chaque zone.
On peut mentionner que la lecture du cahier des prescriptions patrimoniales est particulièrement plaisante avec d'abondantes illustrations qui ne sacrifient pas le côté technique.

La commission considère que toutes les demandes relatives au règlement écrit ont été examinées avec attention et ont reçu une réponse détaillée et argumentée.
Elle prend note des modifications qui vont être apportées au règlement écrit (voir chapitres spécifiques par zones).

Le règlement graphique par son zonage rend compte d'une étude minutieuse du terrain et des contextes urbains très imbriqués. Le nombre de zones rend la lecture parfois complexe et la commission suggère une attention particulière au choix du code couleur du zonage afin de renforcer la lisibilité des plans.

C.9.2 Le règlement écrit des zones urbaines

Au vu de la complexité du zonage, il paraît utile de rappeler les caractéristiques des zones U.

La zone urbaine dite " zone U " correspond aux secteurs déjà urbanisés ainsi qu'à ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Parmi les zones U du présent règlement :

- La zone Ui correspond à l'ensemble historique de la ville close "Intra-Muros".
- La zone Ubal correspond au secteur balnéaire de la Ville de Saint-Malo, à vocation mixte.
- La zone UH correspond aux différents secteurs des centralités historiques :
  * le secteur UH1 couvre les centralités historiques à préserver ;
  * le secteur UH2 couvre les faubourgs des centralités historiques à conforter ;
  * le secteur UH3 couvre les centralités historiques à renforcer, les hauteurs des constructions sont plus importantes.
- La zone UC correspond aux secteurs bâtis du cœur d'agglomération dense, à vocation mixte.
- La zone UR correspond aux différents secteurs résidentiels de la ville de Saint-Malo, à vocation mixte :

* UR0 couvre les secteurs pavillonnaires à préserver ;
* UR1 couvre les secteurs pavillonnaires à encadrer ;
* UR1+ couvre les secteurs pavillonnaires où la densification douce est permise ;
* UR2 couvre les secteurs résidentiels à dominante de logements collectifs de faible hauteur ;
*UR3 couvre les secteurs résidentiels à dominante logements collectifs de moyenne hauteur ;
* UR4 couvre les secteurs résidentiels à dominante de logements collectifs de grande hauteur
UR = secteurs de renouvellement urbain en densification ;
* UR** = secteurs de renouvellement urbain en densification forte ;
* URLit couvre les secteurs identifiés comme Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) au sens de la loi Littoral, par le SCoT en vigueur ;
* URg, couvre le secteur de la Goëletterie, situé en dehors des espaces agglomérés, villages et secteurs déjà urbanisés au sens de la loi Littoral par le SCoT en vigueur.

Les zones UA, UE et UM sont traitées dans le point C.9.3.
La zone à urbaniser dite " zone AU " correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Observations du public :
@505 Revoir les orientations sur la végétalisation, la désimperméabilisation, la gestion des eaux pluviales et l'adaptation des constructions pour prendre en compte l'adaptation au changement climatique
@557 Eau et Rivières de Bretagne constate que les mesures d'économies d'eau sont insuffisantes et non contraignantes dans le règlement.
@557 Eau et Rivières de Bretagne émet des réserves sur la prise en compte de surfaces comme les toits végétalisés ou allées gravillonnées qui minorent les surfaces de pleine terre, essentielles pour l'infiltration et la biodiversité. Elle estime que le CBS est trop faible notamment là où l'emprise au sol atteint 100% (zones UC, UR* et UR**). La densification ne doit pas entraîner la disparition de la nature en ville et l'imperméabilisation des sols.
Rédaction : @54
Cônes de vue : @14
Hauteurs des constructions : @14, @182, @423, @517 Fédération de Promoteurs Immobiliers de Bretagne, @552, @578
Hauteur du tertiaire : @517 Fédération de Promoteurs Immobiliers de Bretagne
Dispositions architecturales : @164, @578
Demande des précisions sur les zonages : @108, @164
Régles sur un zonage : @275, @457
Demandes sur bande inconstructible près des cours d'eau : @517 Fédération de Promoteurs Immobiliers de Bretagne
Stationnement : @517 Fédération de Promoteurs Immobiliers de Bretagne, @564 LAMOTTE SACIB
Tailles des logements et part de logements sociaux dans les OAP : @517 Fédération de Promoteurs Immobiliers de Bretagne, @564 LAMOTTE SACIB

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
La nécessité de procéder à une densification de l'enveloppe urbaine avant d'envisager toute extension de l'urbanisation résulte de la Loi climat et résilience de 2021 relative au "Zéro Artificialisation Nette". Cela implique de devoir, dans certains secteurs, prévoir des hauteurs de constructions plus importantes pour densifier les espaces.
Les éléments de programmation figurant dans les OAP s'imposent dans un rapport de compatibilité (et non de conformité) ce qui permet d'accorder une plus grande souplesse dans la mise en œuvre des programmes. Dès lors, la commune n'estime pas utile de modifier les règles typologiques prévues.
Pour autant cette densification ne peut pas être envisagée dans tous les quartiers et la ville souhaite maintenir la plupart des quartiers dans leurs caractéristiques urbaines actuelles.

Pour la gestion des eaux pluviales : la ville souhaite favoriser l'infiltration à la parcelle dans chaque nouveau projet
La commune n'a pas prévu de limiter l'usage des piscines dans le projet de PLU, en revanche elle pourrait modifier les règles actuellement prévues afin d'imposer l'installation de récupérateurs d'eau pluviales dans les nouvelles constructions.
La commune estime que ce coefficient de biotope est un bon outil pour préserver la nature en ville.
- Coefficient de Biotope (prise en compte toit végétalisé) : En lien avec l'adoption du plan de végétalisation, le choix a été fait de valoriser les toitures végétalisées dans le cadre du CBS.
-Les éléments de programmation figurant dans les OAP s'imposent dans un rapport de compatibilité (et non de conformité) ce qui permet d'accorder une plus grande souplesse dans la mise en œuvre des programmes. Dès lors, la commune n'estime pas utile de modifier les règles typologiques prévues. Le plan d'action est en cours de mise en œuvre pour végétaliser / désimperméabiliser les espaces publics
La commune a pris connaissance lors de l'enquête publique de propositions qui ont été faites concernant les cônes de vue et va étudier l'opportunité de les modifier ou d'en ajouter de nouveaux.
Divers contentieux ont été arbitrés devant les juridictions administratives (décision de vendre, permis d'aménager). Les décisions des juridictions s'imposeront. Dans un souci de préservation des zones humides et cours d'eau, la commune maintiendra les bandes d'inconstructibilité prévues.

AVIS DE LA MRAe : Pas d'observation sur le thème.

AVIS DE L'ÉTAT : Pas d'observation sur le thème.

AVIS DES PPA :
RÉGION : P 115 : revoir les autorisations d'activités dans les zones UApm, UApn, UApt (commerce, activités de service, salle d'art et spectacle, équipements sportifs, centre de congrès et exposition) ainsi que les hauteurs de construction

DÉPARTEMENT : Intégration d'un article spécifique sur la sécurité des accès aux RD (Art R111-5)
SAINT-MALO AGGLOMÉRATION Demande de modifications des dispositions spécifiques aux zones : UE (terrains familiaux locatifs, habitat réversible) ; 1AU (construction hors opération d'ensemble dans une OAP), 1AU (construction hors opération d'ensemble dans une OAP), A et N (accord de la CDPENAF, clôtures)

CHAMBRE DES MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT : Sous-destination « industrie » exclue des zonages UI, UBAL, UH, UE, UR.
Demande d'intégrer l'industrie légère (artisans relevant du BTP, de la fabrication ou services BtoB) comme composante des projets urbains et de l'autoriser sous conditions.
Demande sur les solutions envisagées pour compenser la diminution de l'offre foncière dédiée aux activités économiques.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
RÉGION :
- s'agissant des destinations et sous destinations autorisées dans les différentes zones UAP, des modifications seront apportées pour mettre en cohérence avec l'état de l'existant et/ou les projets portés par la Région
- Il parait difficile à ce stade d'augmenter les hauteurs sur le Port.

La commune précise que le secteur étant en périmètre ORT, il sera toutefois possible de délivrer des autorisations d'urbanisme avec des hauteurs supérieures à celles prévues dans le règlement dans la limite des dérogations autorisées par le Code de l'urbanisme.

DÉPARTEMENT :
- la Ville n'estime pas opportun de citer dans le PLU des dispositions qui s'imposent au titre du Code de l'urbanisme ;

SAINT-MALO AGGLOMÉRATION
-Les règles applicables en zone UE vont être modifiées pour y inclure l'accueil de terrains locatifs familiaux
-s'agissant de l'habitat réversible, les demandes de SMA ne sont pas claires dans la traduction règlementaire sollicitée : les HLL et caravanes sont déjà autorisées dans certaines zones UR du PLU, Les résidences mobiles de loisirs n'ont pas vocation à être régies par le PLU mais par le Code de l'urbanisme, les résidences démontables d'habitat permanent dépendent de la sous destination Logement, donc c'est autorisé partout où le logement l'est.

CHAMBRE DES MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT :
Il n'est pas possible au sein des zones de créer de nouvelles destinations ou sous destinations que celles prévues par le Code de l'urbanisme : il n'existe aujourd'hui pas de sous destination "Industrie légère" qui pourraient bénéficier de règles spécifiques. Les règles s'appliquent donc pour l'ensemble de la sous destination "Industrie" de la même manière sans possibilité de nuancer parmi les activités relevant de cette catégorie.
Il paraît délicat, eu égard aux nuisances qu'elles sont susceptibles de générer, d'autoriser les activités relevant de la sous- destination Industrie dans l'ensemble des zones de la Ville.
Pour la compensation foncière, cette question ne doit pas être regardée uniquement à l'échelle de la Ville de Saint-Malo mais à l'échelle globale de l'agglomération.
Par le biais de la stratégie foncière économique adoptée, portant sur la densification/renouvellement urbain et l'extension urbaine, Saint-Malo Agglomération conforte sa position de préservation et de développement des terrains à vocation économique sur les 18 communes. Le développement économique se regardant à l'échelle d'un bassin de vie, des solutions peuvent également être trouvées sur les territoires limitrophes (communes de SMA, EPCI du Pays de Saint-Malo) répondant au double enjeu (proximité de l'habitat, adéquation activité économique).

QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE : Pas de question sur le thème.

APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
La commission d'enquête suggère pour la remarque du département de rédiger un article pour renvoyer au code de l'urbanisme en précisant le lien et pour la remarque de SMA sur l'habitat réversible, jugée par la commune pas assez claire, de les inviter à préciser leur demande.

La commission d'enquête considère que la réponse de la commune à la question de la chambre des métiers et de l'artisanat est pertinente dans la mesure où la commune souffre déjà de problèmes de nuisances dues à la circulation et de dégradation de la qualité de l'air.

C.9.3 Le règlement écrit des zones d'activité

Il s'agit des zones UA et UE.

La zone UA correspond aux zones urbaines " spécialisées " à vocation d'activités économiques Elle se compose en douze secteurs de zones : UAi1 et UAi2 pour les activités industrielles ; UAt1 et UAt2 pour les activités industrielles et tertiaires ; UAc1, UAc2 et UAc3 pour les activités commerciales ; UAp, UApm, UApn et UApt pour les zones dédiées au port (UApm pour la Gare Maritime ; UApn pour les activités à vocation portuaires et nautiques ; UApt pour les activités à vocation portuaires et touristiques) ; UAer dédié aux activités de production d'énergies renouvelables.
La zone UE est une zone urbaine "spécialisée" à vocation d'équipements publics de la Ville de Saint-Malo.
La zone UM correspond à des secteurs soumis à un règlement spécifique : UM Blanche Roche Atalante ; UM 2 Aristide Briand ; UM 3 Les Fougerais ; UM 4 Les Nielles.

Observations du public :
@334 (Groupe BEAUMANOIR) : Demande que la hauteur de la zone UAt2 soit maintenue à une hauteur de 15 mètres (et non 12) pour la construction de son espace tertiaire.
@357 (Groupe Hospitalier Rance Emeraude Saint-Malo) : observations sur site Broussais, site de l'actuel Centre Hospitalier de Saint-Malo. Favorable aux dispositions du PLU (zonage UC, prise en compte de la cote de la ligne d'eau du PPRSM, Coefficient de biotope, harmonie volumétrique, réflexion sur le stationnement…. Propose des modifications :
- Création de locaux pour vélos sur deux niveaux ;
- Redéfinition de la notion de RdC par la notion de socle, constitué d'un ou plusieurs niveaux, dont le niveau inférieur serait déterminé par la cote 2100 (ou au-dessus) et le niveau supérieur par le plancher haut du volume permettant d'être au-dessus de la cote milléniale ; le ou les niveaux situés sous cette cote pouvant être aménagés, dans la limite des programmes autorisés par le PPRSM, et n'étant pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur définie par un nombre de niveaux donné,
- Prévision d'une surface d'environ 5 000 m2 pour la création d'un EPHAD, qui remplacerait celui des Corbières.
@121 : le règlement du patrimoine bâti n'autorise pas de commerces, restaurants, services en zone UAPM: pourquoi la future gare maritime le prévoit-elle ?
@591 : parcelles DL4/DL91/DL149/DL87/DL89/DL163/DL164 au 2 Rue des petits Bois. Demande de protection du jardin.
R32 : Demande de réserver un emplacement pour un établissement municipal type résidence sénior intra-muros ; d'ouvrir la Halle aux Blés aux habitants.

Secteur UM1 Atalante
@502 Bretagne Vivante Rance Emeraude demande plus de précisions sur les aménagements verts et l'intégration du projet hospitalier.

Secteur UM4 Les Nielles
@275 (De Rochebonne à Rothéneuf Demain ?) : la zone est en contradiction avec les règles d'urbanisme environnantes (UR1, UR2) et devrait être reconsidérée en UR1.
@610 (Autour des Nielles) : conteste la modification du zonage pour permettre le projet immobilier du groupe Raulic. Questionne sur le risque de submersion, les besoins en eaux et la gestion des eaux grises, l'artificialisation des sols.
R97 : ADICEE Considère que l'axe 1 du PADD n'est pas appliqué dans le règlement du secteur UM4 des NIELLES et souhaite que le recul du trait de côte soit pris en compte.
@601 : Le porteur du projet des Nielles rappelle que le zonage du site résulte d'une procédure de mise en compatibilité du PLU, validée à tous les niveaux juridictionnels, jusqu'au Conseil d'État. Il précise que le projet renforcerait la stabilité de la falaise, n'impacte pas un site classé, prévoit un belvédère public, et répond aux exigences de la loi Littoral. Il s'oppose à toute modification du zonage, qui compromettrait un projet désormais juridiquement sécurisé.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
@334 (Groupe BEAUMANOIR) : modification des hauteurs applicables dans la zone UAT afin de permettre la poursuite des projets de développement, et pour prendre en compte l'évolution des contraintes pour les programmes tertiaires (intégration des éléments techniques, intégration des éléments de production d'énergie renouvelable, isolation et architecture bioclimatique).
@357 (Groupe Hospitalier Rance Emeraude Saint-Malo) : La ville de Saint-Malo prend note des contributions du GHRE notamment sur le classement du centre hospitalier Broussais. Dans le cadre de la révision du PPRSM, la ville sera associée à la rédaction du règlement du PPRSM et visera à ce que les éléments proposés par le GHRE soient pris en compte. En outre, la ville prend note du besoin foncier du GHRE pour un nouvel établissement médico-social. Une emprise est envisagée sur le secteur des Fougerais, dans la continuité du site d'Etablissement de Santé Mentale.
@121 : Les commerces et services du terminal ferry répondent à un nécessaire besoin de services pour un équipement de cette nature. La ville va préciser dans le règlement du PLU la destination commerces, services en lien avec la vocation portuaire et maritime.
@591 : la protection des espaces verts de la propriété sera étudiée
R32 : La ville prend note de ces observations et les transmettra le cas échéant aux services compétents sur ces thématiques.

Secteur UM1 Atalante
@502 Bretagne Vivante Rance Emeraude. Le projet de transfert du centre hospitalier sur le secteur d'Atalante est situé sur la commune de Saint-Jouan des Guérêts. La communauté d'Agglomération est le maître d'ouvrage de la ZAC Atalante et le pilote des procédures d'évolution des documents d'urbanisme. A ce titre, une phase de concertation et d'enquête publique sera engagée à l'initiative de SMA.

Secteur UM4 Les Nielles
@275, @610, R97, @601 : Le dossier des Nielles a fait l'objet d'une procédure d'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plu de Saint-Malo.
De plus, divers contentieux ont été arbitrés devant les juridictions administratives (décision de vendre, permis d'aménager). Les décisions des juridictions s'imposeront, la commune n'entend pas revenir sur ces projets à ce stade.

AVIS DE L'ÉTAT :
Sur les zones UE :
Réserve 18 Procéder à un redécoupage de la zone UE entre une zone A à vocation spécialisée « équipements publics de la Ville de Saint-Malo » et un STECAL pour le chenil géré par la SPA

Réserve 19 : Interdire complètement le camping au sein du secteur UE.

Réserve 20 : En secteur UE, prévoir des règles relatives aux possibilités de construction cohérentes avec les possibilités prévues en dehors des villages et agglomération.

Réserve 21 : Supprimer toute possibilité d'extension, même limitée, au sein du règlement de la zone Nk (camping du domaine de la Ville Huchet) ;

Réserve 22 : Supprimer la possibilité d'implanter de nouvelles constructions destinées à d' « autres hébergements touristiques » au sein du règlement de la zone Urg (La Goëletterie). Seules les rénovations et réhabilitations de constructions existantes peuvent être admises.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :

- Réserve 18 : En ce qui concerne le secteur de la Boudeville, les parcelles identifiées en UE actuellement sont urbanisées et présentent les caractéristiques d'une zone urbanisée (réseaux, desserte, nombre de constructions). En revanche, en application de la loi Littoral, cette zone ne remplit pas les conditions pour pouvoir recevoir de nouvelles constructions (article L. 121-8 du Code de l'urbanisme). Par conséquent, et afin de répondre aux demandes de l'Etat sur ce point, le zonage sera repris afin de pouvoir laisser ces parcelles en zone U avec des droits à construire extrêmement limités.
- Réserve 19 : En zone UE, le projet de règlement indiquait que le camping est "interdit, sauf sur les terrains aménagés à cet effet". La Ville ne voit pas d'inconvénient à ce qu'il soit interdit strictement.
- Réserve 20 : Un sous-secteur sera créé au sein de la zone UE, avec seulement la possibilité de prévoir l'extension des constructions existantes (dans la limite d'une emprise au sol de 10% de l'existant) et les nouvelles constructions ne seront pas autorisées.
- Réserve 21 : le secteur NK sera modifié afin de supprimer la possibilité de prévoir des extensions (mêmes limitées) au sein de la zone.
- Réserve 22 : En ce qui concerne le secteur de la Goëletterie, deux observations s'imposent : d'une part, une partie des constructions est située dans la bande des 100 mètres, et le zonage sera modifié en NLt conformément à l'application de la Loi Littoral (article L. 121-16 du Code de l'urbanisme) ; d'autre part, les parcelles identifiées en URg en dehors de la bande des 100 mètres peuvent être regardées comme urbanisées puisqu'elles en présentent les caractéristiques (réseaux, desserte, nombre de constructions).
  Si elles ne peuvent recevoir de nouvelles constructions en application de la loi Littoral (article L. 121-8 du Code de l'urbanisme), elles peuvent en revanche bénéficier d'un zonage U avec des droits à construire extrêmement limités : seules les extensions limitées sont autorisées, aucune nouvelle construction n'étant permise.Par conséquent, la commune souhaite pouvoir laisser ces parcelles en URg pour une partie des parcelles, celles figurant dans la bande des 100 mètres évoluant en NLt.
  Le tableau des destinations / sous destinations autorisées dans la zone Urg sera modifié, il n'a jamais été prévu que de nouvelles constructions pour "Autres hébergements touristiques" puissent être autorisées, cette sous destination étant autorisée seulement à l'occasion de changement de destination (puisque les nouvelles constructions sont par principe interdites en zone URg). Cette erreur de formulation sera reprise pour une meilleure clarté.

AVIS DES PPA :

RÉGION :

Demande de revoir les autorisations d'activités dans les zones UApm, UApn, UApt (commerce, activités de service, salle d'art et spectacle, équipements sportifs, centre de congrès et exposition) ainsi que les hauteurs de construction.

DÉPARTEMENT :

@342 Demande que la formulation de l'emplacement où est située la caserne de pompiers 5 avenue Louis Martin, qui figure en zone Uap soit modifiée pour retenir expressément les activités de secours et de sécurité civile assurées par le centre d'incendie et de secours sis à Saint-Malo, afin de lever toute ambiguïté ou doute sur la possibilité de mener à l'avenir des travaux nécessaires au fonctionnement opérationnel de ce site.

SAINT MALO AGGLOMERATION

Demande de modifications des dispositions spécifiques aux zones :

- UE (terrains familiaux locatifs, habitat réversible) ; 1AU (construction hors opération d'ensemble dans une OAP),

- 1AU (construction hors opération d'ensemble dans une OAP), A et N (accord de la CDPENAF, clôtures)

CHAMBRES DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE :
Avis sur le zonage
CCI Saint-Malo : Les zones et parcs d'activités auront perdu 22,5 ha seulement 4,5 ha sont prévus pour l'économie. Demande de sanctuariser les zones industrielles et logistiques existantes et de refuser les mutations vers l'habitat.
CCI 35 : Les surfaces pour le développement de l'industrie et de la production sont quasi inexistantes. La création de nouveaux logements sur les anciennes zones industrielles et artisanales ou en proximité immédiate sera source de conflits. Les entreprises déjà installées chercheront à partir de Saint-Malo. Les projets d'extension des ZAE ne représentent que 8,7 % de la consommation de nouveaux espaces. L'accueil de nouvelles entreprises ou le déplacement d'établissements malouins seront très limités. En l'absence de PLUi, il est nécessaire de mettre en commun des surfaces pour créer et étendre des ZAE communautaires.

Demandes relatives au règlement écrit
Demande de modification sur des points de règlement : sous-destination « industrie » pour renforcer la mixité fonctionnelle.
Demande de régulation plus stricte du commerce hors polarité (définition d'un plafond de surface) afin d'éviter la dispersion et la fragilisation des centralités existantes, tout en permettant des implantations ponctuelles.
Sous-destination « industrie » exclue des zonages UI, UBAL, UH, UE, UR.
Demande d'intégrer l'industrie légère (artisans relevant du BTP, de la fabrication ou services BtoB) comme composante des projets urbains et de l'autoriser sous conditions.
Demande sur les solutions envisagées pour compenser la diminution de l'offre foncière dédiée aux activités économiques.
Demandes concernant des OAP.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
RÉGION :
S'agissant des destinations et sous destinations autorisées dans les différentes zones UAP, des modifications seront apportées pour mettre en cohérence avec l'état de l'existant et/ou les projets portés par la Région. Il parait difficile à ce stade d'augmenter les hauteurs sur le Port. La commune précise que le secteur étant en périmètre ORT, il sera toutefois possible de délivrer des autorisations d'urbanisme avec des hauteurs supérieures à celles prévues dans le règlement dans la limite des dérogations autorisées par le Code de l'urbanisme.

DÉPARTEMENT :
Le règlement de la zone UAp sera modifié pour permettre l'évolution du SDIS déjà implanté dans la zone.

SAINT MALO AGGLOMERATION
Les règles applicables en zone UE vont être modifiées pour y inclure l'accueil de terrains locatifs familiaux
S'agissant de l'habitat réversible, les demandes de SMA ne sont pas claires dans la traduction règlementaire sollicitée : les HLL et caravanes sont déjà autorisées dans certaines zones UR du PLU ; les résidences mobiles de loisirs n'ont pas vocation à être régies par le PLU mais par le Code de l'urbanisme ; les résidences démontables d'habitat permanent dépendent de la sous-destination Logement, donc autorisées partout où le logement l'est.

En ce qui concerne la demande de mentionner l'avis de la CDPENAF pour les constructions et extensions en zone A, la ville n'estime pas opportun de citer dans le PLU des dispositions qui s'imposent au titre du Code de l'urbanisme ; d'autant que si ces dispositions venaient à évoluer il faudrait modifier les documents du PLU en conséquence ; Ces dispositions s'imposent par elles-mêmes, il n'est donc pas nécessaire de les mentionner dans le PLU.

CHAMBRES DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE :
Avis sur le zonage
Pour la compensation foncière, cette question ne doit pas être regardée uniquement à l'échelle de la Ville de Saint-Malo mais à l'échelle globale de l'agglomération.
Par le biais de la stratégie foncière économique adoptée, portant sur la densification/renouvellement urbain et l'extension urbaine, Saint-Malo Agglomération conforte sa position de préservation et de développement des terrains à vocation économique sur les 18 communes. Le développement économique se regardant à l'échelle d'un bassin de vie, des solutions peuvent également être trouvées sur les territoires limitrophes (communes de SMA, EPCI du Pays de Saint-Malo) répondant au double enjeu (proximité de l'habitat, adéquation activité économique).

Demandes relatives au règlement écrit
Il n'est pas possible au sein des zones de créer de nouvelles destinations ou sous-destinations que celle prévues par le Code de l'urbanisme : il n'existe aujourd'hui pas de sous destination "Industrie légères" qui pourraient bénéficier de règles spécifiques. Les règles s'appliquent donc pour l'ensemble de la sous destination "Industrie" de la même manière sans possibilité de nuancer parmi les activités relevant de cette catégorie.
Il parait délicat, eu égard aux nuisances qu'elles sont susceptibles de générer, d'autoriser les activités relevant de la sous destination "Industrie" dans l'ensemble des zones de la Ville.

QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :
- Suite à des questions du public, pouvez-vous préciser la différence entre Artisans et Industries pour les règles d'implantation ?

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
Les sous destinations "Artisanat et commerce de détail" et "Industrie" sont définies au sein du guide publié par le Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires en juillet 2024 : "Evolution de la réglementation applicable aux destinations de constructions dans les PLU(i)".
La sous-destination « artisanat et commerce de détail » inclut les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services » avec ou sans activité commerciale (fabrication de produits alimentaires, de textile, de meubles, de produits automobiles…) ; Elle est définie dans une liste établie par l'article R.111-1 du code de l'artisanat.
La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive de secteur primaire, destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire. Le caractère industriel peut s'apprécier au regard de la nature des opérations et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre.

Le règlement du PLU distingue plusieurs types de zones. En fonction des zones où elles sont autorisées, les activités sont soumises à des règles spécifiques.

Ainsi, l'artisanat : en zone UI n'est pas soumis à des règles d'implantation, en zones UBal, UR, UH, UC, UAc, UAp (si liées aux activités portuaires) et A (aménagement et extension) est soumis aux règles d'implantation applicables dans la zone.
L'industrie est quant à elle autorisée de manière limitée (réhabilitation, surélévation et extension limitée de +10%) dans certaines zones (UBal, UH, UC, UR), et doit alors respecter les règles d'implantation de la zone ; en zone UAi et UAt sans condition, et les règles d'implantation sont fixées dans le règlement.

APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
La commission considère que les réserves 18,19,20,21,22 de l'Etat ont été levées.

Les modifications demandées par la Région et le Département ont également reçu un avis favorable.
Ce n'est pas le cas pour celles de la CCI qui proposait une destination « industrie légère » afin de renforcer la mixité fonctionnelle des quartiers et faciliter l'implantation de PME en tissu urbain.
Cette proposition n'est pas possible au regard de la réglementation ; elle reflète l'inquiétude sur les difficultés d'accès au foncier pour les entreprises.
La question de la réduction des zones dédiées aux activités économiques est étudiée dans le thème « activités économiques ».

La commission déplore l'absence de prescriptions de dispositifs d'énergie renouvelable. Les obligations de l'article 40 de la loi ApER sur l'obligation d'implantation de panneaux photovoltaïques sur ombrières sur les parcs de stationnement extérieurs auraient pu être évoquées.

C.9.4 Le règlement écrit des zones agricoles et naturelles.

La zone agricole dite " zone A " correspond aux espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles au sein desquelles les activités agricoles peuvent se développer (exploitations, logement des exploitants). Elle comprend un secteur de zone, le secteur Ap, correspondant à une zone agricole faisant l'objet d'une protection renforcée.
La zone naturelle et forestière dite " zone N " correspond à des espaces à protéger en raison soit de la qualité des sites et des milieux naturels, soit de l'existence ou du développement des exploitations forestières, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Elle comprend cinq secteurs de zones : Nlt (sites remarquables du littoral) ; Nlm (sites remarquables maritimes) ; Nl (loisirs en plein air) ; Nk (accueil de campings) ; Ns (structures socio-éducatives et médicales).

Observations du public :
@530 Demande des règles pour les habitats alternatifs
R106 Demande des précisions pour les plantations en zone LMt
R41 question sur les terres en A que personne ne veut exploiter
R27 : satisfaite de la pérennisation de son activité équestre

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
L'habitat léger ou réversible correspond à des résidences qui sont démontables et mobiles qui sont considérées comme des habitations dans la sous-destination "logement" du PLU dès lors

lorsqu'elles constituent l'habitat permanent de leurs occupants. Le PLU ne prévoit pas de règlement particulier les concernant.
Il est possible de paysager les parcelles en zone Nlt, d'y planter un verger ou de créer un jardin. L'OAP TVB et le guide des bonnes pratiques donnent des informations.
La commune prend connaissance de R41 et étudiera avec le Bureau d'Etudes la pertinence du classement ; des visites sur site pourront le cas échéant être organisées

AVIS DE LA MRAe : Pas d'observation sur le thème.

AVIS DE L'ÉTAT :
e règlement écrit de la zone A devrait :
- Faire référence à la nécessité d'obtenir l'avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) pour les projets de constructions.
- Prévoir les mesures nécessaires à la gestion des logements de fonction agricoles dans le cadre des transmissions où les cédants conservent la maison d'habitation

Dans le règlement littéral, seuls les garages doivent être accolés à l'habitation, or, en zones A et N, toutes les annexes, qu'elles soient abris de jardin, garages, piscines, etc. doivent être accolées à l'habitation (jurisprudence loi littoral). Pour les constructions de logements ou liées au logement (annexes, extensions, etc.), le règlement doit préciser que l'implantation doit respecter une distance de 100 m minimum des bâtiments agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de deux ans.
Le PLU pourrait interdire les extensions limitées des habitations existantes dans le secteur de la Goëletterie (seules les rénovations et réhabilitations devraient être permises).

Règlement graphique :
Recommande de prévoir dans le règlement de la zone NLM la possibilité d'intégrer une ou plusieurs ZMEL (Zone de Mouillage et d'Equipements légers), en conformité avec les articles L.121-24 et R.121-5 du Code de l'Urbanisme.

Le projet de PLU pourrait identifier les terres qui feront l'objet d'une Zone Agricole Protégée (servitude), selon des critères justifiés, et avant l'enquête publique, afin d'informer au mieux les acteurs du territoire. Demande d'améliorer le contraste entre les zones A et Ap.
Réserve 7 La Zone Ap prévue par le PLU en autorisant les constructions agricoles avec une seule différenciation tenant à la règle de hauteur ne dispose pas d'un niveau de protection suffisant pour justifier cette dénomination. En outre, un autre indice devrait être privilégié pour la zone afin d'éviter toute confusion avec la servitude ZAP qui n'est pas mise en place à ce jour.
Réserve 18 Procéder à un redécoupage de la zone UE entre une zone A à vocation spécialisée « équipements publics de la Ville de Saint-Malo » et un STECAL pour le chenil géré par la SPA.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
- Règlement écrit
La Ville n'estime pas opportun de citer dans le PLU des dispositions qui s'imposent au titre du Code de l'urbanisme ; d'autant que si ces dispositions venaient à évoluer il faudrait modifier les documents du PLU en conséquence ; Ces dispositions s'imposent par elles-mêmes, il n'est donc pas nécessaire de les mentionner dans le PLU.
S'agissant de la transmission d'une exploitation agricole avec la conservation par les cédants du logement de fonction, la Ville pourra ajouter une phrase à ce sujet, étant rappelé qu'il a dernièrement été jugé que le nouvel exploitant ne peut construire de nouveaux logements de

fonction si des précédents logements de fonction avaient été autorisés pour la même exploitation (cf Conseil d'Etat, 13 février 2024, n°461461).
Mérite d'être pointé que le Pays de Saint-Malo, dans son avis daté du 25 avril 2025 et réceptionné le 2 juin, ne manque pas de pointer que : "Les règles sur le logement en zone A sont calquées sur celles du SCoT et assurent la bonne transmission des exploitations agricoles" (avis, p.4).

Règlement graphique :
En ce qui concerne la mention de la possibilité de prévoir des zones de mouillage et d'équipements légers (ZMEL) en zone NLm :
L'autorisation d'occupation temporaire du domaine public maritime accordée pour l'aménagement, l'organisation et la gestion d'une zone de mouillage et d'équipement léger (ZMEL) présente le caractère d'une décision relative à l'occupation et à l'utilisation du sol au sens de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme.
Lorsque la ZMEL est comprise dans un espace remarquable et milieux à préserver (ici la zone NLM), cette autorisation doit respecter les dispositions du code de l'urbanisme applicables à ces décisions.
Toutefois, une ZMEL entre dans la catégorie des aménagements légers mentionnés à l'article L.121-24 puis dans la liste limitative donnée à l'article R.121-5, laquelle comprend « les équipements d'intérêt général nécessaires à la préservation des espaces et des milieux », dont l'implantation est permise dans les espaces remarquables.
Par conséquent, la Ville n'estime pas opportun de citer dans le PLU l'ensemble des aménagements légers autorisés dans les espaces remarquables dès lors que le renvoi aux aménagements légers mentionnés à l'article L.121-24 du code de l'urbanisme et à la liste donnée à l'article R.121-5 du code de l'urbanisme suffit. Pour une meilleure clarté, la page 5 du règlement écrit du PLU révisé sera modifié comme suit :1.2 Loi Littoral (…) Dans les espaces remarquables, seuls peuvent être implantés les aménagements légers mentionnés à l'article L.121-24 du code de l'urbanisme et dans la liste limitative donnée à l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme.

Zone Agricole Protégée
- L'identification des terres susceptibles d'intégrer le périmètre de la future Zone agricole protégée est prématurée à ce stade, le travail de délimitation sur la base de critères déterminés sera réalisé en concertation avec la Chambre d'agriculture. La commune a approuvé par délibération du 23 avril 2025 le principe de l'instauration de la servitude, sa mise en place interviendra après l'approbation du PLU. Cette servitude, dès lors qu'elle aura été actée par arrêté préfectoral, sera annexée ensuite au PLU.
- La dénomination de la zone agricole "protégée" dans les documents du PLU sera modifiée, le terme de "zone agricole patrimoniale" pourrait être privilégié.

Terrains de la SPA dans le secteur de la Boudeville : les parcelles identifiées en UE actuellement sont urbanisées et présentent les caractéristiques d'une zone urbanisée (réseaux, desserte, nombre de constructions). En revanche, en application de la loi Littoral, cette zone ne remplit pas les conditions pour pouvoir recevoir de nouvelles constructions (article L. 121-8 du Code de l'urbanisme).
Par conséquent, et afin de répondre aux demandes de l'Etat sur ce point, le zonage sera repris afin de pouvoir laisser ces parcelles en zone U avec des droits à construire extrêmement limités.
Un sous-secteur sera créé au sein de la zone UE, avec seulement la possibilité de prévoir l'extension des constructions existantes (dans la limite d'une emprise au sol de 10% de l'existant) et les nouvelles constructions ne seront pas autorisées.

AVIS DES PPA :
PAYS DE SAINT MALO (SCoT) Demande d'instauration de principes réglementaires pour la bonne intégration des nouveaux bâtiments en zones A et N.

Changement de destination : le lien exigé par le SCot entre agriculture te tourisme n'est pas repris. Précision sur la mise en place future d'une Zone Agricole Protégée (ZAP) avec servitude d'Utilité Publique et son articulation avec la zone Ap.

SAINT-MALO AGGLOMÉRATION Demande de modifications des dispositions spécifiques aux zones A et N (accord de la CDPENAF, clôtures…) Possibilité d'utiliser des matériaux rugueux dans la rénovation des bâtisses anciennes, de nichoirs intérieurs si isolation thermique par l'extérieur, en zone A de dispositifs favorables à la biodiversité dans les constructions neuves.

CHAMBRE D'AGRICULTURE : Demande que :
Le règlement fasse bien état des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
Que toute mention de construction forestière soit supprimée de la zone A,
Que les logements de fonction apparaissent clairement dans la destination habitation/sous-destination logement, qu'il soit exigé une construction attenante à un bâtiment agricole et que le logement de fonction ne soit possible que si la nature et l'importance de l'activité agricole exige une présence permanente, Que toutes les annexes des habitations (nécessaires aux exploitations ou tiers) soient attenantes aux habitations, que la diversification via accueil à la ferme soit autorisée par changement de destination du patrimoine bâti de caractère repéré au règlement graphique et sous réserve au moment de l'instruction, d'être situé à plus de 100 mètres de bâtiments et installation agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis plus de 2 ans et ressortant d'une autre exploitation,
- Que le changement de destination pour les tiers ainsi que les annexes aux habitations existantes puissent se réaliser sous réserve d'être à plus de 100 mètres de bâtiments et installation agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis plus de 2 ans.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
PAYS DE SAINT MALO (SCoT)
L'écriture du règlement écrit et des règles applicables en zones A et N,a été réalisée en concertation avec la Chambre d'agriculture.
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. La dénomination de la zone agricole "protégée" dans les documents du PLU sera modifiée pour éviter toute confusion avec la servitude, le terme de "zone agricole patrimoniale" pourrait être privilégié.

SAINT-MALO AGGLOMÉRATION
En ce qui concerne la demande de mentionner l'avis de la CDPENAF pour les constructions et extensions en zone A, la ville n'estime pas opportun de citer dans le PLU des dispositions qui s'imposent au titre du Code de l'urbanisme
-en ce qui concerne les clôtures, les dispositions sont mentionnées expressément en pages 132 et p.60

CHAMBRE D'AGRICULTURE :
- le règlement écrit sera modifié pour retirer toute mention de construction forestière en zones agricoles (A et Ap) et pour bien mentionner en zone agricole la mention de constructions et installations "nécessaires" à l'exploitation agricole.
- les précisions demandées seront apportées pour les habitations et les bâtiments agricoles et nécessaire pour l'activité existante seront apportées. Il a été demandé de prévoir que les annexes soient "accolées" (voir attenantes) aux constructions existantes. Après analyse, il apparait que la

mention "à proximité" est conforme à la Loi Littoral et peut être maintenue. -En ce qui concerne les périmètres de protection applicables autour des ICPE et bâtiments d'élevage, ces règles s'appliquent par elles. Pour une meilleure clarté, un paragraphe sera ajouté à ce sujet dans le préambule du règlement après la partie relative à l'application des dispositions de la Loi Littoral.

QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

- Avez-vous fait un diagnostic des terres agricoles exploitées ?
- Pouvez-vous préciser les critères de détermination des zones Ap et leurs modalités de protection ?

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :

- La ville de Saint-Malo a missionné la chambre d'agriculture d'Ille-Et-Vilaine pour un diagnostic agricole qui a contribué à la rédaction du rapport de présentation du PLU. Sur la base de ce diagnostic, la ville a pu caractériser l'impact agricole conservatoire et les mesures compensatoires, qui seront à envisager dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation des terrains.

- La zone agricole (zone A) et le secteur de zone agricole protégée (zone Ap) couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des sols. La zone couvre l'ensemble du plateau agricole à l'exception des espaces remarquables du littoral (zone Nlt), des éléments de la trame verte et bleue et des espaces naturels à préserver qui sont classés en zone naturelle (N). La zone Ap 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.

- Face à la confusion de la Zone AP avec la servitude ZAP, il a été sollicité par les PPA de renommer la zone, et il est envisagé de la dénommer "Zone agricole Patrimoniale".

APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission considère que les réserves 7 et 18 de l'Etat ont été levées.
Les modifications et précisions demandées par la Chambre d'Agriculture ont été apportées.

La commission d'enquête souligne la volonté affichée par la commune de prendre en compte les enjeux liés à l'environnement en protégeant les espaces naturels.

La commission d'enquête suggère que le travail réalisé avec **la chambre d'agriculture d'Ille-Et-Vilaine pour un diagnostic agricole soit mentionné.**
La commission d'enquête note les modifications prévues du règlement.

Pour rappeler la nécessité de l'avis de la CDPENAF, la commission d'enquête suggère que la réglementation ne soit pas rappelée mais que le lien pour la consulter soit précisé.

La mise en place des zones Ap a suscité beaucoup d'interrogations.
La commission a pris connaissance des éclaircissements apportés par la Ville et du changement de dénomination de ces zones pour les distinguer de la servitude Zone Agricole Protégée mais signale que la confusion subsiste cependant au niveau des acronymes.
Elle prend acte du fait que la mise en place des Zones Agricoles Patrimoniales est à finaliser après concertation avec la Chambre d'Agriculture, de même que la servitude ZAP.

La commission note que les règles du changement de destination seront précisées (cf fiche spécifique). L'interrogation subsiste sur une éventuelle incohérence entre le quota de meublés touristiques appliqué aux secteurs ruraux et l'encouragement aux changements de destination dans le but de développer l'offre d'hébergements touristiques.

La commission considère que le règlement avec les modifications et précisions citées, est explicite sur les activités autorisées dans chaque zone et approuve la mise en exergue des dispositions de la Loi Littorale dans le préambule au règlement.

C.9.5 Le règlement des zones humides et des cours d'eau

Observations du public :
Néant. Mais beaucoup de remarques dans les OAP

AVIS DE LA MRAe : Pas d'observation sur le thème.

AVIS DE L'ÉTAT : Un rappel du L215-14 du code de l'environnement pourrait être fait en reprécisant que « le propriétaire riverain d'un cours d'eau est tenu à un entretien régulier du cours d'eau… » Il est souhaitable de ne pas parler d'« entretien » pour les zones humides.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
- 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.
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.

QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE : Pas de question sur le thème.

APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête considère que les zones humides et les cours d'eau sont bien pris en compte et que les compléments prévus permettront d'améliorer la lisibilité : « Afin de s'assurer de la cohérence et d'une réelle lisibilité entre les OAP sectorielles de projets, et l'OAP thématique

TVB, un travail de corrélation sera fait avec les différents secteurs pour l'application des orientations et actions de l'OAP TVB ».

La commission d'enquête souligne que lors de la mise en œuvre des projets urbains chaque projet devra a minima mener un diagnostic environnemental du site (cf Charte de la construction et de l'aménagement durables).

C.10 Demandes relatives au règlement graphique

C.10.1 Demandes d'ordre général : rajout de délimitation, contestation de zonage.

Observations du public :
@21 (SCI DM IMMOBILIER MT LUCAS et ART ET RENOVATION) : demande une modification du zonage

@541 (LAMOTTE SACIB) : Demande de précisions de règles applicables : cônes de vue et implantation

@14 : Demande de plusieurs reclassements liés à la partie littorale et zones agricoles et naturelles.

@54 : critique du classement N du secteur de la Varde.

@141 : Doublon de @145, Demande de révision du zonage de la Parcelle VM 245 (4523 m2, au Petit-Paramé) en parcelle constructible.

@458, R89 : Opposition au classement en zone Nlt des parcelles 928 et 837

@593 : Propriétaire des parcelles AY 230, 231, 232, 233, 234 et 94, s'étonne du nouveau classement du quartier de la Basse Flourie en Ntl,

R35 : Lieu-dit La cour Galant zone A, demande un changement de zonage en Nl.

R51, @497 : opposition au le changement du zonage « ZAC de la Petite Moinerie » UM5 Zone 2C ;

R4, @191, @432, @538, C14, R20, R103 : Erreurs sur les zonages.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
R4 : La ville de Saint-Malo a engagé une réflexion pour l'aménagement des espaces publics du secteur de Rocabey. Parmi les orientations du plan guide validé par la collectivité figure l'aménagement de la pelouse Moka qui n'est pas aménagée et ne répond pas aux attentes des habitants.

@191 : La ville prend note de cette observation et va étudier comment corriger le projet de PLU.

@432 : La commune prend connaissance de cette observation et étudiera avec le Bureau d'Etudes la pertinence des classements.

@538 : La commune prend connaissance de cette observation et propose de classer ce secteur en zone UR2 pour permettre un projet de renouvellement urbain sur ces secteurs et favoriser l'implantation de petits collectifs ou de logements semi-collectifs.

C14 : La ville prend note de cette remarque. Les deux parcelles sont classées en zone UR1 dans le PLU arrêté.

R20 : Les 2 parcelles mentionnées sont bien classées en zone UR1

R103 : La ville prend note de cette observation et va étudier comment corriger le projet de PLU

@21, @593, @458, R89 : Classement résultant de la loi littoral qui s'impose sur le territoire communal.

@541 : reformulations envisagées pour les cônes de vue, pas de modifications des règles d'implantation.

@14 : Les classements en NLt sollicités ne sont pas justifiés ; la ville va étudier l'opportunité de les modifier ou d'ajouter de nouveaux cônes de vue ; La délimitation des Espaces proches du rivage sera reprise pour intégrer les secteurs proches du Davier visés dans la contribution.

@54 : La Varde est un site naturel majeur et sa qualification en zone naturelle doit être maintenue.

@141 : l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles s'avère non conforme au SPR en place, et/ou non compatible avec les orientations du PADD sur la protection des terres agricoles

R35 : dossier étudié par la Ville

R51, @497 : il peut être proposé de modifier le zonage des terrains classés actuellement en zone ZC en zone UR1 correspondant à des secteurs pavillonnaires à encadrer où l'artisanat est autorisé

AVIS DE LA MRAe : Pas d'observation sur le thème.

AVIS DE L'ÉTAT :
Diagnostic : Le projet de PLU pourrait identifier les terres qui feront l'objet d'une Zone Agricole Protégée (servitude), selon des critères justifiés, et avant l'enquête publique, afin d'informer au mieux les acteurs du territoire.
Améliorer le contraste entre les zones A et Ap

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
Diagnostic : L'identification des terres susceptibles d'intégrer le périmètre de la future Zone agricole protégée est prématurée à ce stade ;
Réserves : La dénomination de la zone agricole "protégée" dans les documents du PLU sera modifiée pour éviter toute confusion avec la servitude ; En ce qui concerne les terrains de la SPA dans le secteur de la Boudeville le zonage sera repris afin de pouvoir laisser ces parcelles en zone U avec des droits à construire extrêmement limités.

AVIS DES PPA :
CHAMBRE D'AGRICULTURE :
Note des éléments forts d'engagement de la commune en faveur de l'agriculture :

Concernant la zone A paysagère, revoir le cartouche des règlements graphiques faisant état de zone agricole à protéger.
SNCF : Demande de maintenir les emprises ferroviaires dans un zonage balisé ; L'effacement du « secteur affecté au domaine public ferroviaire » ne contraint pas l'activité.
Les documents d'urbanisme doivent permettre la maîtrise de la végétation et assurer la compatibilité des périmètres et prescriptions avec la servitude T1 (pas de classement en EBC du domaine public ferroviaire).

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
CHAMBRE D'AGRICULTURE : la dénomination de la zone agricole "protégée" dans les documents du PLU sera modifiée pour éviter toute confusion avec la servitude,

SNCF : La commune veillera au respect de ces dispositions. La servitude T1 figure en annexe du PLU.

QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :
Suite à des questions du public pouvez-vous préciser la différence entre Artisans et Industries pour les règles d'implantation

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
- Les sous destinations "Artisanat et commerce de détail" et "Industrie" sont définies au sein du guide ministériel de juillet 2024 : "Evolution de la réglementation applicable aux destinations de constructions dans les PLU(i)".

APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
Les demandes formulées par les contributeurs durant l'enquête publique ont essentiellement concerné un changement de zone concernant leur terrain/propriété.

La Ville a fourni des réponses argumentées et précises à chacune d'entre elles.

La commission considère que la Ville a satisfait les demandes de l'Etat et de la SNCF.

La commission, compte tenu de ces éléments, considère que la Ville a répondu aux demandes relatives au zonage.

C.10.2 Demandes de changements de destination.

Observations du public :
@600 demandes pour le hameau de la Huperie

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
La commune prend connaissance de cette observation et étudiera avec le Bureau d'Etudes la pertinence du classement ; des visites sur site pourront le cas échéant être organisées

AVIS DE LA MRAe : Pas d'observation sur le thème.

AVIS DE L'ÉTAT : Pas d'observation sur le thème.

AVIS DES PPA :

Pays de St Malo

Changement de destination : le lien exigé par le ScoT entre agriculture et tourisme n'est pas repris.

CHAMBRE D'AGRICULTURE : Demande que la diversification via accueil à la ferme soit autorisée par changement de destination du patrimoine bâti de caractère repéré au règlement graphique et sous réserve au moment de l'instruction, d'être situé à plus de 100 mètres de bâtiments et installation agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis plus de 2 ans et ressortant d'une autre exploitation,

- Que le changement de destination pour les tiers ainsi que les annexes aux habitations existantes puissent se réaliser sous réserve d'être à plus de 100 mètres de bâtiments et installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis plus de 2 ans.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :

En ce qui concerne le changement de destination, les règles ne paraissant pas claires dans leur formulation actuelle, une réécriture pour une meilleure clarté sera réalisée.

QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

- Les "changements de destination" (p38 du règlement) concernent des "bâtiments existants présentant un caractère patrimonial" à "conserver, restaurer/améliorer" ; l'objectif 54 du SCoT les définit comme un moyen de permettre le développement touristique.
- Pouvez-vous clarifier ce point ? En quoi ce classement interfère-t-il avec le règlement des zones A et N qui limite les possibilités de construction et interdit la création de nouveaux logements ?
- Pouvez-vous préciser que ce changement n'est pas de droit mais est soumis à certaines conditions et à l'avis de la CDPNAF ?
- Pour valider un changement de destination, envisagez-vous de mettre des prescriptions sur la qualité du bâti, l'accès aux réseaux, la distance aux exploitations agricoles ?

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :

- Les règles relatives au changement de destination prêtent à confusion et il sera procédé à leur réécriture pour une meilleure clarté. L'idée du PLU est de permettre, pour certaines constructions existantes, anciennement à usage agricole, de pouvoir – sous certaines conditions – changer de destination et pouvoir relever de la sous destination 'Logement'.
- Pour pouvoir changer de destination, il faut que le bâtiment : Ne soit plus nécessaire à une activité agricole, forestière ou aux cultures marines Soit repéré sur les planches graphiques. Seuls les bâtiments présentant un intérêt patrimonial ont été repérés. Pour une meilleure clarté, un paragraphe sera ajouté sur les critères dans le préambule du règlement après la partie relative à l'application des dispositions de la Loi Littoral.

APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête apprécie qu' « une réécriture pour une meilleure clarté sera réalisée » car en effet les critères n'étaient pas clairs.

La ville répond que "Seuls les bâtiments présentant un intérêt patrimonial ont été repérés" L'intérêt patrimonial évoqué devra être défini et cadré.

C.10.3 Demande de STECAL

Observations du public :
R98 : Demande de STECAL pour les parcelles DE 4-5-6 (23783 m2 au total). Zone N dans le projet de PLU, compatible avec le projet d'accueil de gens du voyage. Le terrain est raccordé aux réseaux.

R108 : Demande pour parcelles T347 et T349 un STECAL pour pouvoir mettre de l'habitat léger pour accueillir des touristes itinérants : cyclistes et randonneurs. Déjà chambres d'hôte et jardin ouvert, STECAL ?

R59 : Site isolé avec malouinière IME prévoit déménagement à la Découverte. Souhaite reclassement des 35000m²prévu Ns mais déjà construit, mairie OK pour l'installation et la valorisation du site abandonné.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
R98 : Il n'est pas possible de répondre favorablement à la demande en application de la Loi Littoral qui interdit les constructions en dehors des Agglomérations, Villages et Secteurs déjà urbanisés et de la Loi Climat et Résilience.

R108 : Il n'est pas possible d'ouvrir à l'urbanisation les parcelles en application de la Loi Littoral qui interdit les constructions en dehors des Agglomérations, Villages et Secteurs déjà urbanisés (article L. 121-8 du Code de l'urbanisme)

R59 : Un STECAL a été prévu sur le tènement de l'IME, validé par la CDPENAF en Commission. L'objectif de ce secteur de zone est de pérenniser l'activité de la structure tout en respectant le cadre naturel et la constructibilité limitée issue de la loi Littoral.
Seuls y sont autorisés l'aménagement, la réhabilitation et l'extension mesurée des constructions et installations existantes à destination d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, dans la limite d'une augmentation maximale de 5% d'emprise au sol, sans dépasser 200m² de surface supplémentaire et en continuité avec les constructions existantes.
Pour un éventuel changement de destination, seuls les bâtiments repérés pourront changer de destination en application également de la Loi Littoral.

AVIS DE LA MRAe : Pas d'observation sur le thème.

AVIS DE L'ÉTAT :
Diagnostic : La fourrière animale de la SPA devrait être encadrée par un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au titre de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme.

Réserve 18 : Procéder à un redécoupage de la zone UE entre une zone A à vocation spécialisée « équipements publics de la Ville de Saint-Malo » et un STECAL pour le chenil géré par la SPA

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO : En ce qui concerne les terrains de la SPA dans le secteur de la Boudeville, les parcelles identifiées en UE actuellement sont urbanisées et présentent les caractéristiques d'une zone urbanisée (réseaux, desserte, nombre de constructions).
En revanche, en application de la loi Littoral, cette zone ne remplit pas les conditions pour pouvoir recevoir de nouvelles constructions (article L. 121-8 du Code de l'urbanisme).
Par conséquent, et afin de répondre aux demandes de l'Etat sur ce point, le zonage sera repris afin de pouvoir laisser ces parcelles en zone U avec des droits à construire extrêmement limités.

Un sous-secteur sera créé au sein de la zone UE, avec seulement la possibilité de prévoir l'extension des constructions existantes (dans la limite d'une emprise au sol de 10% de l'existant) et les nouvelles constructions ne seront pas autorisées.

AVIS DES PPA :

CHAMBRE D'AGRICULTURE : Pas de remarque. Il s'agit d'activités existantes et les règles d'évolution sont encadrées.

CDPENAF : Avis simple favorable pour les STECAL. La délimitation des 6 STECAL La délimitation des 6 STEAL reste compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone prévue au titre de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme.

CDNPS : Avis simple favorable assorti de prescriptions (Compléter l'EBC à la Bouville).

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
CHAMBRE D'AGRICULTURE : La commune prend connaissance avec satisfaction de cette observation

CDNPS : Pas de commentaires suite à avis.

CDPENAF : Pas de commentaires suite à avis.

QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE : Pas de question sur ce thème.

APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
La commission considère que la réserve 18 de l'Etat est levée.

Deux demandes de STECAL font l'objet d'un refus sur le fondement de la loi littoral et/ou la loi climat et résilience.
La demande relative au déplacement d'un IME est validée.
CDPENAF et CDNPS formulent des avis simples favorables aux demandes.

Ces différents éléments n'appellent pas d'observations de la part de la commission.

C.10.4 Demandes relatives au patrimoine

Observations du public :
@85, R36, R41, R36, @439, @413, @523, R45 : Demande de classement suivant les cas.
R25 (=@195) : Demande si sa maison est inscrite protégée ou classée.
@367 : signalement des restes d'une très ancienne digue
@70 : Malouiniére inscrite en MH. Accord de la mairie pour R+1 autour. Demande que toute la zone soit en R+1 notamment près des serres et du cimetière de Lorette avec la chapelle
R100 : demande création d'un Relais et Château. Le projet est validé par les élus et la DRAC cf @410

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
@85, R36, R41, R36, @439, @413, @523, R45 : La commune prend connaissance de ces observations et étudiera avec le Bureau d'Etudes la pertinence du déclassement ou du classement ; pas d'éléments suffisants pour @439,
R25 (=@195) : confirmation de la protection
@367 : La ville prend note de l'interrogation au sujet de la digue du chemin des Amoureux. Cette digue fait partie du système d'endiguement successif qui a permis d'assécher le marias de Saint-Malo et d'urbaniser ce secteur. Cette digue doit être conservée.
@70 : il n'est pas envisagé de modifier l'épannelage des futures constructions sur le site des serres de Lorette qui ne sont dans le périmètre délimité des Abords de la Malouinière de la Giclais.
R100 : La commune prend connaissance de cette observation et étudiera avec les suites à réserver à cette demande

APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
La commission constate que la Ville a étudié les demandes avec attention et s'engage à poursuivre l'instruction le cas échéant.

C.10.5 Demandes relatives aux Espaces boisés classés, arbres remarquables, alignements, parcs et jardins.

Observations du public :

@65 : Demande un référencement plus exhaustif des grands arbres à protéger et de prévoir autant d'espaces boisés classés que dans le PLU en vigueur car Plusieurs zones boisées n'apparaissent plus dans le nouveau zonage et de nombreux grands arbres (> 15-20m).

@115 : Signale qu'il existe un chêne centenaire au bord de la rue de Belle Fontaine.

@28 : sur la Montagne saint-Joseph, 1 Chêne, 1 Cyprès et 2 tilleuls situés en bordure de la parcelle cadastrée 1AUR2 à conserver

@576 (association des résidents de la Hupperie) : émettent des réserves sur le classement en " Haies et alignements d'arbres à protéger de la parcelle cadastrée W291, car cette haie ne respecte pas le code civil et soulève des problèmes de sécurité.

C11, @348, C27, @590, @ 83, R64, @521, C29, R53, @452, @115, @479, @81, R78, @398, @410 : Demandes de particuliers.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
@576 : Le PLU n'a pas vocation à régir les difficultés liées à la pousse des haies.
Les problèmes liés à l'implantation des lignes EDF ne relèvent pas non plus de la compétence du PLU.

@65 : Les modifications apportées aux EBC figurent dans le rapport de présentation de manière exhaustive et ont été validées par la CDPENAF.

@28 : Conformément à la charte de la construction et de l'aménagement durable le porteur de projet fera un diagnostic environnemental précis du site et devra s'inscrire dans une démarche ERC pour la faune et la flore ; l'abattage éventuel des arbres devra être justifié et validé par la collectivité.

C11, @348, C27, @590, @ 83, R64, @521, C29, R53, @452, @115, @479, @81, R78, @398, @410 : La commune prend connaissance de cette observation et étudiera avec le Bureau d'Etudes la pertinence du classement ; des visites sur site pourront le cas échéant être organisées.

@

AVIS DE L'ÉTAT :

Diagnostic

Zones humides : La formulation « Tous cours d'eau et zones humides existants doivent être conservés et entretenus au droit de chaque unité foncière par le propriétaire, en préservant la biodiversité » gagnerait à être revue pour être cohérente avec le Code de l'environnement. Un rappel du L215-14 du code de l'environnement pourrait être fait en reprécisant que « le propriétaire riverain d'un cours d'eau est tenu à un entretien régulier du cours d'eau… » Il est souhaitable de ne pas parler d'« entretien » pour les zones humides ;

Haies, EBC, Arbres : Le règlement prévoit une compensation de 100 % en cas d'abattage autorisé de haies et alignements d'arbres à protéger ou d'arbres isolés à protéger. Un doublement est uniquement prévu en cas de compensation sur une autre unité foncière.

Le règlement écrit précise pour les arbres isolés à protéger, les espaces verts à protéger, et les parcs et jardins privés à préserver, que « l'entretien courant et les travaux sont autorisés uniquement en dehors de la période de nidification courant du 1er avril au 31 juillet ». En cohérence avec la réglementation de la PAC, le règlement écrit doit être modifié et autoriser l'entretien et les travaux uniquement en dehors de la période de nidification courant du 15 mars au 15 août ;

Recommandations :

Zones humides : Un rappel du L215-14 du code de l'environnement pourrait être fait en reprécisant que « le propriétaire riverain d'un cours d'eau est tenu à un entretien régulier du cours d'eau… » Il est souhaitable de ne pas parler d'« entretien » pour les zones humides ;

Haies, EBC, Arbres : Il est recommandé de prendre en compte les demandes, recommandations et observations formulées dans l'avis du 18 février 2025 de la CDNPS d'Ille-et-Vilaine sur la délimitation des espaces boisés classés

Demandes (Réserves) :

Haies, EBC, Arbres : En cohérence avec la réglementation de la PAC, le règlement écrit doit être modifié et autoriser l'entretien et les travaux uniquement en dehors de la période de nidification courant du 15 mars au 15 août.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :

- s'agissant des niveaux de compensation, la Ville n'entend pas augmenter les prescriptions actuellement imposées. Imposer une compensation en double risque de poser de nombreuses difficultés et contraintes (liées notamment à l'espace nécessaire pour assurer le bon développement des arbres) et ne paraît pas souhaitable en l'état.
- la Ville entend prendre en considération les demandes, recommandations et observations formulées dans l'avis du 18 février 2025 de la CDNPS d'Ille-et-Vilaine sur la délimitation des espaces boisés classés.

En cohérence avec la réglementation de la PAC, le règlement écrit sera modifié afin d'autoriser l'entretien et les travaux uniquement en dehors de la période de nidification courant du 15 mars au 15 août.

AVIS DES PPA :

SAINT-MALO AGGLOMÉRATION : Mise à jour de la cartographie des zones humides

CDNPS : Haies, EBC, arbres : Prescriptions d'ajustement de l'EBC à la Boudeville

SAGE : Haies, EBC, Arbres : Les cours d'eau sont protégés avec une bande de recul inconstructible de 10 m ; Demande que le règlement graphique intègre la totalité des cours d'eau inventoriés. Souhaite que les cours d'eau enterrés figurent sans implication réglementaire.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
SAINT-MALO AGGLOMÉRATION : Une vérification sera faite et les tracés des zones humides et cours d'eau sur les planches graphiques seront mis à jour et/ou rectifiés en conséquence.

SAGE : Une vérification sera faite et les tracés des zones humides et cours d'eau sur les planches graphiques seront mis à jour et/ou rectifiés en conséquence.
La distinction entre les cours d'eau à l'air libre et les cours d'eau busés sera intégrée au plan de zonage

QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :
- Le règlement graphique repère l'intégralité des 85 km de haies recensés dans l'évaluation environnementale (tome 4 p 20).
- Ce repérage est-il prescriptif ?

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
- Il y a bien 85 kms de haies et alignements d'arbres protégés au sein du PLU révisé (contre 27 kms dans le PLU antérieur).
- Le repérage des haies est prescriptif. Il est mentionné dans la partie 2 applicable à toutes zones (p62) du règlement écrit.

APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
L'enquête a suscité plusieurs demandes particulières de la part du public. La commune a apporté une réponse à chacune d'entre elles en s'engageant à procéder à une étude des situations particulières.
La commune a pris en compte les demandes de l'Etat, de SMA et du SAGE.

La Ville a par ailleurs précisé à la commission le règlement applicable aux 85 km de haies classées.

La commission note que la commune a répondu aux différentes demandes et préconisations formulées durant l'enquête publique de manière justifiée et explicite.

Elle considère qu'au regard des exigences de maintien et de bonne gestion de la biodiversité, il existe un enjeu particulier pour la Ville à réaliser une cartographie précise et exhaustive des zones humides et des cours d'eau, y compris en recourant à des études complémentaires.

C.10.6 Demandes relatives aux cônes de vue.

Observations du public :
@119' OAP n° 13 "Le Port" ne prévoit qu'un seul cône de vue depuis l'avenue Louis Martin sur l'Intra-Muros. Pourquoi le règlement graphique réduit-il très sensiblement ce cône de vue?
Un cône de vue possible depuis le syndicat d'initiative, les écluses, les Bas-Sablons (GR 34)
@120 Le règlement graphique du futur PLU prévoit 5 cônes de vues depuis Saint Servan, Les Sablons. La règlementation de ces cônes est imprécise et aucun des cônes des Bas Sablons ne protègent la vue sur l'Intra-Muros
@127 Reprise des arguments de @14. Demande de création de cônes de vue destinés à protéger les plus belles perspectives malouines : Depuis l'avenue Louis Martin, le boulevard Théodore Botrel, les quais Duguay-Trouin et Trichet...Depuis le pied des remparts et la digue des Sablons... Depuis la place Monseigneur Duchesne, la rue Amiral Magon, et la place Charcot afin de protéger la vue sur l'horizon maritime au-delà des digues du Môle et du port des Sablons. Avec Description précise de ces paysages à protéger.
@134 Préciser la justification et les critères des cônes de vue certains semblent oubliés : depuis la cité d'Aleth vers Dinard la Rance Maritime et l'intra ou depuis les Bas Sablons vers l'Intra.
@305 Clarifier l'intérêt des cônes présentés différemment entre les OAP et le Règlement, suivant les secteurs et leurs fonctions dans le cadre du nouveau PLU. Ex depuis les Sablons
@397 Groupe Giboire: propriétaire et porteur d'un projet de requalification du site situé au 75 avenue John Kennedy à SAINT-MALO. Demande de modifier dans le règlement : la prise en compte des cônes de vue, notamment pour les toits terrasse, les hauteurs de clôture pour cohérence avec le voisinage
@541 Lamotte Sacib : Les règles applicables dans le périmètre d'un cône de vue mériteraient d'être précisées pour assurer une bonne compréhension des exigences et une application correcte.
@578 Le règlement graphique du PLU mentionne 18 cônes de vue, certains ayant été réduits ou déplacés par rapport au PLU précédent. Quelles sont les justifications précises de ces modifications ? Sur quels critères ont été déterminées les nouvelles délimitations ? Une concertation publique a-t-elle été conduite pour définir ces vues d'intérêt général
@580 Le concept des cônes de vue, limitant artificiellement le champ visuel, paraît incohérent et réducteur au regard de la perception naturelle de l'œil humain. Leur nombre limité et leur sélection soulèvent des interrogations quant à la concertation préalable avec les habitants.
@59 Signale que les nombreux cônes de vues autour d'INTRA-MUROS ont été, soit minimisés (depuis l'avenue Louis Martin) soit omis.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
Les 18 cônes de vue inscrits dans le PLU ont été repérés suite à un travail de terrain avec le bureau d'étude, l'objectif étant d'assurer la protection des vues sur des éléments de bâtis identifiés, vers le littoral, sur des perspectives sur la ville et sur le grand paysage.

La commune a pris connaissance lors de l'enquête publique de propositions qui ont été faites concernant les cônes de vue et va étudier l'opportunité de les modifier ou d'en ajouter de nouveaux.

AVIS DE LA MRAe : Pas d'observation sur ce thème;

AVIS DE L'ÉTAT : Pas d'observation sur ce thème.

QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

- **Comment ont été sélectionnés et délimités les cônes de vue ?**
- **Quelles contraintes imposent-ils ?**

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :

- Les 18 cônes de vue inscrits dans le PLU ont été repérés suite à un travail de terrain avec le bureau d'étude, l'objectif étant d'assurer la protection des vues sur des éléments de bâtis identifiés, vers le littoral, sur des perspectives sur la ville et sur le grand paysage.
- Article2-4 du règlement : "Au sein des cônes de vue repérés au règlement graphique sous la légende "Cônes de vue à préserver", les constructions, installations et aménagements :
- - sont réalisés de manière à préserver la percée ou la transparence visuelle sur l'élément patrimonial ou paysager identifié graphiquement ;
- - ne doivent pas porter atteinte à la qualité de la vue sur l'élément patrimonial ou paysager identifié graphiquement."
- La commune a pris connaissance lors de l'enquête publique de propositions qui ont été faites concernant les cônes de vue et va étudier l'opportunité de les modifier ou d'en ajouter de nouveaux.

APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Les Malouins ont montré tout au long de l'enquête l'attachement à leur ville et à son patrimoine. Les cônes de vue font partie du patrimoine paysager et ils ont suscité des réactions des habitants. La commune a répondu qu'elle «a pris connaissance lors de l'enquête publique de propositions qui ont été faites concernant les cônes de vue et va étudier l'opportunité de les modifier ou d'en ajouter de nouveaux. »
La commission d'enquête apprécie cette réponse mais avait également posé une question sur la sélection et la délimitation.
En effet pour que cette démarche soit comprise notamment lors de l'évolution future des documents, il faudrait préciser sur quels critères objectifs le travail a été mené avec le bureau d'étude.
Si les critères ne sont que subjectifs la commission d'enquête suggère d'associer des habitants ou associations.

C.10.7 Zones humides et cours d'eau

Observations du public :
Erreurs signalées à vérifier : @348, @452, @479, C11, C27

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
Elles sont notées et seront vérifiées

AVIS DE LA MRAe : Pas d'observations sur ce thème.

AVIS DE L'ÉTAT :
Demandes11 Au règlement graphique doit figurer l'intégralité des cours d'eau inventoriés sur la cartographie des cours d'eau du site de l'État en Ille-et Vilaine, y compris ceux non aériens. Des corrections de tracés de cours d'eau représentés de façon discontinue doivent également être effectuées.

13 Certaines zones humides, correspondant à des mesures compensatoires ou identifiées en zone de projet, ne sont pas représentées au règlement graphique (zone de Rothéneuf et zone 1AUR3). Le règlement graphique doit être corrigé.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
Une vérification sera faite et les tracés des zones humides et cours d'eau sur les planches graphiques seront mis à jour et/ou rectifiés en conséquence.
La distinction entre les cours d'eau à l'air libre et les cours d'eau busés sera intégrée au plan de zonage.
Les cours d'eau en limite communale seront rajoutés.
Une note précisant les modifications apportées sera jointe en annexe du PLU.

AVIS DES PPA : (lignes à supprimer le cas échéant)
SAINT-MALO AGGLOMÉRATION
Demande de : Mise à jour de la cartographie des cours d'eau
Faire figurer les parties enterrées des cours d'eau ; Faire figurer les cours d'eau en limite communale

SAGE : Demande que le règlement graphique intègre la totalité des cours d'eau inventoriés.
Souhaite que les cours d'eau enterrés figurent sans implication réglementaire.

SAINT-MALO AGGLOMÉRATION et SAGE :
Une vérification sera faite et les tracés des zones humides et cours d'eau sur les planches graphiques seront mis à jour et/ou rectifiés en conséquence.
La distinction entre les cours d'eau à l'air libre et les cours d'eau busés sera intégrée au plan de zonage.
Les cours d'eau en limite communale seront rajoutés.
Une note précisant les modifications apportées sera jointe en annexe du PLU.

QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE : Pas d'observations sur ce thème.

APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
La commission d'enquête note que toutes les remarque sont prises en compte et que les modifications seront faites, après vérification pour certaines.

C.10.8 Emplacements réservés

Observations du public :
@14 : ER P4 : Demande de supprimer l'emplacement réservé pour un parc de stationnement Avenue Colette, en espace proche du rivage.
@129 : ER V26 : Préciser ce qu'est cet ER de 24076 m² qui va impacter un axe très passant et pas sécurisé.
R86, @316, @510, @531, @540, @582 : ER V23 : Demandes de retrait de l'espace réservé ER-V23 sur la zone de Rothéneuf : il n'est plus nécessaire suite à l'annulation du projet par la Justice et pour préserver la zone écologique et respecter les réglementations environnementales ER disproportionné alors que des solutions alternatives existent.
@537 : ER P5 : l'Association Immobilière La Montluelde conteste cet ER, estimant qu'un projet d'espace vert peut se faire autrement.
R1 : ER P2 : Parcelles 142 113, Demande constructibilité avec suppression ERP2 pour agrandissement cimetière car bloqué depuis très longtemps. Veut construire avec accès possible parcelle 113
R96 : ER V24 : Souhaite connaître le détail du projet ERV 24 sur sa propriété (parcelle 611). Souhaite par ailleurs proposer un achat de terrain à la Ville

@14 : PAPAG : Renoncer à la création d'un nouvel échangeur en entrée de ville du fait de l'impossibilité de créer un PAPAG en zone naturelle et de l'absence de besoin (faible trafic portuaire en baisse).

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
ER 23 : La Ville va étudier dans quelle mesure il est possible de modifier les aménagements prévus sur la rue du Docteur Christian Paul. A ce stade, la commune n'entend pas remettre en cause l'ER 23 sur certaines parties, une concertation sera menée avant la mise en œuvre des projets d'aménagement
ER n°V26 a pour objet d'améliorer la circulation et la sécurité de la VC n°10.
ER P5 : La ville envisage bien une discussion amiable avec l'association La Montluede.
ER P4, PAPAG : La ville va étudier ces questions et décidera quelle suite à donner après une analyse juridique.
ER P2 : La ville prend connaissance de cette observation et va étudier la demande formulée
ER V24 : La ville va réétudier l'emprise de cet emplacement réservé pour le mettre en cohérence avec le projet.

AVIS DE LA MRAe : Pas d'observation sur le thème.

AVIS DE L'ÉTAT :
Recommandations : Le PLU devrait signaler qu'une partie de la commune est située dans le périmètre de protection éloigné du captage de Sainte Suzanne, et ainsi justifier le classement adopté pour encadrer les activités sur ce secteur et limiter les risques de pollution ;
Les études menées dans le cadre de la révision du zonage d'assainissement des eaux pluviales devraient être présentées et venir justifier la création des emplacements réservés correspondant à la création de bassins de retenue d'eaux pluviales ;
Les inventaires préalables de zones humides devraient être présentés, notamment sur les emplacements réservés aux modifications des bassins d'eaux pluviales.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO : Saint-Malo Agglomération est en cours de demande de renouvellement de l'arrêté préfectoral de rejet du système de collecte, pour lequel le scénario de croissance retenu est supérieur au scénario du PLU. Il n'apparait pas d'incohérence avec le développement urbain à échéance 2035, sur le traitement des eaux usées issues de l'habitat / domestique.

AVIS DES PPA :
SAINT-MALO AGGLOMÉRATION : Demande de suppression des ER pour la création de bassins de stockage, et Création d'un ER pour élargir la rue des Antilles.

CHAMBRE D'AGRICULTURE : Demande de précision sur les services publics/équipements structurants (9,6 ha entre la Janais et Campus) et de veiller à un usage économe des sols.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
SAINT-MALO AGGLOMÉRATION : les emplacements réservés pour la création de bassins de stockage des eaux usées et eaux pluviales seront supprimés. L'emplacement réservé sollicité rue des Antilles sera ajouté dans la liste des ER prévus.

CHAMBRE D'AGRICULTURE : Sur le site du Campus II, la programmation d'équipement structurant correspond à l'extension de l'offre de formation et d'apprentissage.
Sur le secteur des Fougerais, le projet correspond à l'extension du site occupé par le centre hospitalier pour un projet médico-social.

QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

- Quelle est l'évolution des emplacements réservés depuis l'ancien PLU ?
- Qu'en est-il du projet PAPAG ? (Échangeur au sud de la ville) ?

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :

- Les emplacements réservés ont été retravaillés en concertation avec d'autres services de la ville (la voirie notamment) et l'Agglomération. Les aménagements qui ont été réalisés ne donnent plus lieu à emplacements réservés. En effet, depuis 2006, la ville a pu mener à bien la plupart des projets qui étaient envisagés. La liste a donc été beaucoup modifiée pour tenir compte des projets réalisés. En revanche, de nouveaux emplacements réservés ont été créés à la demande de la direction de la voirie pour le réaménagement des axes (axe reliant Rothéneuf au Nord-Est de Saint Ideuc (ER-23) ou encore axe reliant Paramé Sud Rp de la Libération à la RD2, axe saint Méloir-Saint-Malo, (ER-26)).

- La ville de Saint-Malo a missionné un bureau d'études pour travailler sur le sujet de la desserte sud de la ville, prenant en compte le trafic actuel, les évolutions en matière de trafic automobile du fait des évolutions futures induits par les projets de logements et de développement économique ainsi que les dynamiques induites par le déplacement à moyen terme (2032) du centre hospitalier sur le site d'Atalante. La ville, SMA, la commune de Saint-Jouan des Guérêts, le Département et l'Etat ont convenu de travailler conjointement sur une étude pour la desserte sud de l'agglomération malouine. L'hypothèse de l'aménagement d'une bretelle ou d'un échangeur sur la RD137 au niveau du passage inférieur vers Quelmer-la Passagère fait partie des sujets à évaluer. Dans l'attente, il est proposé d'instituer un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG), permettant d'éviter une évolution du site qui pourrait compromettre la réalisation des éventuels aménagements nécessaires pour la desserte du site d'Atalante.

APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Les nouveaux ER concernent très majoritairement des réaménagements d'axes routiers. L'ER le plus important concerne l'implantation d'un parking relais mutualisé avec aire de covoiturage à l'entrée Est de la commune. Il est par ailleurs prévu un Périmètre d'Attente de Projet d'aménagement Global (PAPAG) au niveau de la desserte sud de la Ville.

La commission relève que la commune ne répond pas précisément à la recommandation de l'Etat relative à la création d'emplacements réservés correspondant à la création de bassins de retenue d'eaux pluviales.

La commission estime que la mise en place des ER et du PAPAG est justifiée et adaptée aux enjeux du PLU et aux objectifs d'aménagements programmés, notamment au sein des OAP.

C.11 Les OAP

L'OAP TVB

Observations du public :
@505 Revoir les orientations sur la végétalisation, la désimperméabilisation, la gestion des eaux pluviales et l'adaptation des constructions pour prendre en compte l'adaptation au changement climatique

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
Les plans végétalisation et biodiversité ont été adoptés 2023 et annexés au PLU. Le plan d'action est en cours de mise en œuvre pour végétaliser / désimperméabiliser les espaces publics. Les premiers projets sont les suivants : végétalisation de cours d'école, réaménagement du boulevard Douville, désimperméabilisation des pieds d'arbres et des trottoirs,etc.
L'OAP prévoit une orientation n°7 et une orientation n°13, dédiées au traitement des lisières, porte une attention particulière à la préservation des zones humides, cela par le biais de différentes orientations (orientation n°10, n°18, n°20...) et une attention particulière à la préservation des zones humides, cela par le biais de différentes orientations (orientation n°10, n°18, n°20...) et actions. Le stationnement doit être étudié sous l'angle de la perméabilité des sols.

AVIS DE LA MRAe : Pas d'observation sur le thème.

AVIS DE L'ÉTAT :

Demandes (Réserves) : Haies, EBC, Arbres : En cohérence avec la réglementation de la PAC, le règlement écrit doit être modifié et autoriser l'entretien et les travaux uniquement en dehors de la période de nidification courant du 15 mars au 15 août ;En cohérence avec la réglementation de la PAC, le règlement écrit sera modifié afin d'autoriser l'entretien et les travaux uniquement en dehors de la période de nidification courant du 15 mars au 15 août.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
En cohérence avec la réglementation de la PAC, le règlement écrit sera modifié

AVIS DES PPA :

PAYS DE SAINT MALO (SCoT) L'OAP est bien développée Rappeler La présence des trois strates constitutives d'une haie car l'absence de l'une d'entre elles peut gravement affecter la fonctionnalité de la haie. La mise en place de bâches plastiques à de fins de réduction de l'entretien des parterres pourrait être interdite, l'enlèvement des bâches existantes serait à proposer. Le paillage par copeaux ou autres méthodes naturelles est à favoriser.
L'interdiction et enlèvement des bâches plastiques utilisées comme dispositif antisalissure des espaces verts seraient à étudier et à indiquer dans l'orientation 13 de l'OAP thématique TVB.

SAINT-MALO AGGLOMÉRATION Demandes de corrections (lauriers sauce et cerise, espèces invasives), et de compléments.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :

PAYS DE SAINT MALO (SCoT) et SAINT-MALO AGGLOMÉRATION
Les remarques sont prises en compte
Afin de s'assurer de la cohérence et d'une réelle lisibilité entre les OAP sectorielles de projets, et l'OAP thématique TVB, un travail de corrélation sera fait avec les différents secteurs pour l'application des orientations et actions de l'OAP TVB.

QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :
-

APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête apprécie la mise en place de cette OAP qui est saluée également par le Pays de St Malo.
Il serait bon de rappeler dans chaque OAP sectorielle de l'obligation de la prendre en compte.

La commission d'enquête note que « La Ville est à l'écoute des propositions émises pour l'amélioration de l'OAP et pour sa retranscription dans les OAP sectorielles. » et que « pour les projets d'ampleur et au regard de la sensibilité environnementale et des périmètres d'opérations, des études d'impact seront menées pour garantir la pérennité de la biodiversité locale ».

Questions générales sur les OAP sectorielles

La commission après lecture de l'ensemble des réponses apportées considère que la commune a répondu de façon précise à toutes les remarques.
Pour le descriptif mis à jour par OAP, se reporter au mémoire en réponse.

Les réponses ont été reprises de façon plus ou moins synthétiques par OAP.

Observations du public :
Les habitants des différents secteurs ont exprimé leurs interrogations et inquiétudes sur le déroulé des opérations, le devenir de leurs biens et les échéances. Ces interrogations ont été reprises par la commission d'enquête.

QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :
- Pouvez-vous fournir l'échéancier prévisionnel de réalisation des OAP et des équipements ?
- Pouvez-vous préciser les modalités d'aménagement des OAP et les étapes de la concertation avec la population en place et les riverains ?
- Comment s'exerce le droit de préemption de la Ville ?
- Le prix d'achat des terrains est-il lié à leur destination (constructions, parking, espace vert° ?
- Pouvez-vous préciser les densités visées ?
- Pouvez-vous préciser certains aspects opérationnels des OAP : accès aux réseaux de transport en commun et la gare ainsi qu'aux services, commerces, établissements d'enseignement…

- Pouvez-vous préciser les dispositions architecturales, notamment pour les bâtiments bioclimatiques.
- Dans le cadre de l'OAP TVB pouvez-vous préciser les lisières avec l'existant (progression des hauteurs, bandes végétalisées), le stationnement (nature des parkings), lrd règles relatives au stationnement et au rangement des vélos dans toutes les constructions.
- Ces précisions peuvent-elles être apportées aux projets d'OAP ?
- Des prescriptions relatives à ces différents points peuvent-elles être imposées notamment pour l'OAP TVB ?

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
Echéancier prévisionnel de réalisation des OAP et des équipements (Cf. Article L151-6-1 C. Urb)

1	**La Balue**	Des travaux de réalisation des îlots qui sont liés à la maîtrise foncière des opérateurs. Au plus tôt des PC obtenus fin 2026, et des travaux de construction qui démarrent fin 2027, pour une livraison courant 2029.
2	**Aristide Briand**	Des travaux de réalisation des îlots qui sont liés à l'approbation du PLU. Au plus tôt des PC obtenus au 2eme trimestre 2026, et des travaux de construction qui démarrent au 1er trimestre 2027, pour s'échelonner jusqu'en 2030. Une livraison des premiers logements pourra être envisagée en 2029. Si un PUP est établi, les travaux d'aménagement seront réalisés en 2028/2030.
3	**Marville**	Des travaux de réalisation des îlots qui sont liés à la maîtrise foncière des opérateurs. Au plus tôt des PC obtenus fin 2026, et des travaux de construction qui démarrent fin 2027, pour une livraison courant 2029.
4	**Triquerville-Antilles**	Des travaux de réalisation des îlots qui sont liés à la maîtrise foncière des opérateurs. Au plus tôt des PC obtenus fin 2026, et des travaux de construction qui démarrent fin 2027, pour une livraison courant 2029.
5	**Gambetta**	Des travaux de réalisation des îlots qui sont liés à la maîtrise foncière des opérateurs. Au plus tôt des PC obtenus fin 2026, et des travaux de construction qui démarrent fin 2027, pour une livraison courant 2029.
6	**Général de Gaulle**	Les îlots du secteur de la ZAC sont conditionnés par l'approbation du PLU. Au regard de l'avancement actuel, les permis de construire pourraient être obtenus au printemps/été 2026, pour un démarrage du chantier au 2eme trimestre 2027, et une livraison au 2eme trimestre 2029. Dans ces conditions, la première séquence de travaux d'aménagement de la ZAC serait en 2028. Pour les travaux du secteur Intermarché, les premiers PC sont obtenus. Leur mise en œuvre dépend de la santé économique des opérateurs, avec le démarrage de l'opération qui pourrait débuter au second semestre 2026, Le reste de la ZI Sud mutera au fur et à mesure à partir de 2026,
7	**Ecoquartier Lorette**	Les premières livraisons de logements et des espaces publics sont attendues pour l'été 2025. Les derniers programmes seront livrés fin 2027.
8	**Rothéneuf - III Cheminées**	Des travaux de réalisation des îlots qui sont liés à la maîtrise foncière des opérateurs. Au plus tôt des PA obtenus fin 2026, et des travaux de construction qui démarrent fin 2027, pour une livraison courant 2029. Préalablement au dépôt des PA, des études environnementales complètes seront réalisées par les opérateurs. Les travaux pour la réalisation de l'ENS pourront se dérouler d'ici 2028.
	Rothéneuf - Le Pont	

9	**La Houssaye**	Des travaux de réalisation des îlots de la ZAC sont liés à l'approbation du PLU, et à la finalisation des procédures de ZAC. Au plus tôt des PC obtenus au 3eme trimestre 2026, et des travaux de construction qui démarrent au 2eme trimestre 2027, pour une livraison au 2eme trimestre 2029. Les travaux d'aménagement de la ZAC pourraient débuter fin 2026/début 2027. Le projet d'aménagement pourrait être livré pour 2030.
10	**Montagne Saint-Joseph**	Des travaux de réalisation des programmes qui sont liés à la maîtrise foncière des opérateurs, à la fois pour les opérations de logements et de développement économique. Au plus tôt des PC obtenus fin 2026, et des travaux de construction qui démarrent fin 2027, pour une livraison courant 2029.
11	**Campus 2 - Banneville**	L'OAP du Campus devrait faire l'objet d'une opération d'ensemble de type ZAC sur sa partie à l'est de l'avenue du Maréchal Juin. A ce titre, une phase d'étude et de procédures réglementaires devrait débuter en 2026, à l'issue de l'approbation de la révision du PLU. Les premiers permis de construire pourraient aboutir en 2030/2032. Les premiers aménagements des espaces publics pourraient être réalisés en 2030/2032. La partie existante à l'ouest de l'avenue du Maréchal Juin pourra faire l'objet de nouvelles opérations dans le délai plus court du futur PLU, puisqu'elle ne sera pas soumise aux conditions d'une potentielle nouvelle ZAC.
	Campus 2 - Campus	
12	**Château-Malo**	Des travaux de réalisation des îlots qui sont liés à la maîtrise foncière des opérateurs. Au plus tôt des PC obtenus fin 2026, et des travaux de construction qui démarrent fin 2027, pour une livraison courant 2029.
13	**Port**	Des travaux de construction de nouveaux programmes économiques qui sont liés au plan de développement du Port porté par la Région.

<u>Modalités d'aménagement des OAP</u>

Les OAP présentent différentes approches de l'aménagement de la ville.

Certaines permettent de cadrer le développement de projets privés, dans le cadre du renouvellement urbain de la ville, à l'image des OAP de la Balue, de Triquerville/Antilles, de Château Malo ou encore de Marville. Dans cette perspective, la maîtrise foncière, la maîtrise d'ouvrage, et la réalisation de travaux de construction des programmes sont menées par des opérateurs privés.

D'autres OAP portent sur des secteurs d'opérations d'ensemble, sous la forme de ZAC existantes ou de futures ZAC, qui feront l'objet d'une maîtrise d'ouvrage publique pour la réalisation des travaux d'aménagement. C'est le cas notamment pour une partie de l'OAP de la Houssaye, du secteur du Général de Gaulle, de la Caserne de Lorette, et potentiellement de Gambetta. Sur ces OAP, la Ville a soit déjà maîtrisé le foncier, et porte une opération en cours (ZAC Houssaye, ZAC Caserne de Lorette), soit initié une ZAC à maîtrise foncière partielle (ZAC de Gaulle).

<u>Droit de préemption de la Ville</u>

Plusieurs périmètres de droit de préemption s'exercent sur le territoire de la ville :

- Droit de préemption urbain (simple) : secteur couvrant la majorité de l'enveloppe urbaine de la ville. Lorsqu'un bien est mise en vente, une déclaration d'intention d'aliéner est envoyée en mairie. La ville peut alors préempter dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme (Articles L211-1 à L211-7).
- Droit de préemption urbain renforcé : secteurs qui couvrent les centres bourgs ainsi que certaines zones d'activité. Ce droit de préemption concerne les biens qui n'entrent pas dans le champ d'application du droit de préemption urbain simple (Article L211-4 du Code de l'urbanisme).
- Droit de préemption sur les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux : il s'exerce à l'intérieur d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité couvrant les secteurs d'Intra-Muros, Saint-Servan Centre, Paramé Centre

et Rocabey-Gare. Les conditions de mise en œuvre de ce droit de préemption sont prévues par les articles L214-1 à L214-3 du Code de l'urbanisme.
Ces périmètres sont représentés sur la planche graphique des "autres annexes informatives réglementaires" du PLU révisé arrêté le 09 décembre 2024.

Prix d'achat des terrains selon leur destination

Le prix de l'acquisition d'un terrain varie en fonction du cadre contractuel applicable pour le projet, et des contextes de constructibilité/prix de référence.
Dans le cadre de projets urbains partenariaux, qui seront réalisés dans les OAP, les emprises foncières complémentaires et nécessaires à l'aménagement d'espaces publics qui sont acquises auprès des promoteurs se fondent sur des prix équivalents sur l'ensemble de la Ville. Dans le cadre d'acquisitions auprès de particuliers pour la réalisation de projets d'aménagement d'ensemble ou dans le cas de préemption, les prix sont fixés sur la base de valeurs de références locales, et en fonction de la nature du terrain et des conditions de remise en état pour établir un projet. Ces conditions financières d'acquisition s'appuient également sur une analyse des Domaines préalablement à toute décision du Conseil municipal.

Densités

Les objectifs du SCoT en cours de révision fixent à 46 le nombre de logements à l'hectare pour l'ensemble du territoire de la ville de Saint-Malo sur la période 2026-2030 puis 48 logements à l'hectare de 2031 à 2040. Des objectifs spécifiques sont fixés pour les secteurs urbains et urbains denses, les secteurs situés à proximité des gares et pôles d'échanges multimodaux (PEM). Dans ces secteurs, les objectifs de densité sont fixés à 58 logements à l'hectare de 2026 à 2031 puis 60 logements à l'hectare de 2031 à 2041.
La volonté de la ville de Saint-Malo est d'aller vers une densification des opérations en renouvellement urbain et en extension urbaine en respectant les objectifs fixés par le SCoT. Certaines opérations en renouvellement urbain, à proximité du Pôle d'échange Multimodal (PEM), seront plus denses et d'autres auront une densité moindre notamment en extension urbaine pour préserver les franges urbaines (tissus pavillonnaires existants ou zones agricoles). La densité globale à l'échelle de la ville respectera les objectifs du SCoT.

N°	OAP	Densité de logements à l'hectare (MAJ)
1	La Balue	156
2	Aristide Briand	95
3	Marville	62
4	Triquerville-Antilles	73
5	Gambetta	71
6	Général de Gaulle	89
7	Ecoquartier Lorette	63
8	Rothéneuf - III Cheminées	26
	Rothéneuf - Le Pont	
9	La Houssaye	38
10	Montagne Saint-Joseph	27
	Campus 2 - Banneville	33

11	**Campus 2 - Campus**	
12	**Château-Malo**	55

Précisions sur les aspects opérationnels des OAP
Les OAP seront complétées le cas échéant selon ces thématiques (mobilité, stationnement, transport en commun, accès aux équipements, traitement des lisières, etc.).
Il faut noter que les OAP sont des documents élaborés à un stade très en amont de l'émergence du projet et que les différentes étapes du projet ont notamment pour objectif de préciser et de répondre à ces thématiques.
La ville souhaite pouvoir ne pas figer certaines réponses au stade des OAP alors que le projet est très en amont et que des réponses adaptées peuvent être proposées au stade du dossier de création de ZAC ou de réalisation.

Prise en compte de l'OAP TVB
L'OAP TVB porte déjà de nombreuses actions et orientations favorables à la préservation des espèces, notamment le traitement des lisières, ou les matériaux perméables sur les éléments. Les prescriptions s'intégreront dans les cahiers des charges des opérations au stade opérationnel.

APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
La commission remercie la DAU pour ces précisions ainsi que pour la fourniture d'un tableau recensant toutes les caractéristiques des OAP. (cf mémoire en réponse)
Elle prend acte du fait que les OAP sont au stade de projet et sont amenées à évoluer.

La commission demande qu'il soit précisé, comme le demande la chambre d'agriculture, que les zones d'interface avec l'espace agricole seront comprises dans les zonages U et AU.
La commission demande également que soient précisés pour chaque OAP, le traitement des zones de transition avec les habitations existantes et les activités économiques ainsi que les axes de circulation, la prise en compte de l'évolution des besoins en stationnement, la continuité des voies douces prévues avec l'existant, la continuité de la TVB, les modalités constructives et architecturales prenant en compte l'évolution du climat.

La commission salue le travail important et précis de réponse aux questions individuelles. Elles ont permis suivant les cas d'expliquer le projet, de préciser la procédure, clarifier certaines situations, éventuellement apporter des corrections au projet.
La commission considère que cette interaction est de nature à rassurer la population concernée. Cependant, la commission maintient ses interrogations sur la prise en charge et la validation du diagnostic environnemental, ainsi que les aménagements (qui sera en charge et comment se passera la concertation).

OAP n°1 La Balue – 160 logements

Observations du public :
@502 (Association Bretagne Vivante Rance Emeraude) : trop forte densification, demande de recul des bâtiments et d'une meilleure compensation des espaces verts supprimés.
@503 (Association Veille Environnement Patrimoine Saint-Malo) : risque de densification de la circulation dans une zone déjà saturée.
@93 : OAP qui permet de structurer l'entrée de ville et de relier des éléments de quartier ; Offre de logements à venir bénéficiera des services et commerces de proximité.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
@502, @503 : : La rue de la Balue est un tronçon de l'ancienne RN 137 qui reste dans une ambiance encore routière. Le renouvellement urbain sur le secteur Balue s'inscrit dans une démarche d'intégration urbaine et paysagère des opérations de densification, avec un meilleur partage de l'espace public en faveur des transports en commun et des circulations douces, un verdissement et une désimperméabilisation des espaces publics, en continuité de ce qui a été réalisé boulevard Douville.

@93 : La ville prend note de l'intérêt de la SA HLM la Rance pour un projet qui permettrait de créer des nouveaux logements abordables sur le secteur de Saint-Servan.

AVIS DE LA MRAe : Pas d'observation sur le thème.

AVIS DE L'ÉTAT : Pas d'observation sur le thème.

AVIS DES PPA :
DÉPARTEMENT : Faire figurer le recul du front bâti pour une largeur de voie de 30 m.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO : L'aménagement de l'axe Patton/Balue prend bien en compte ce recul de 30 mètres sur la rue de la Balue.

QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE : Pas de question sur le thème.

APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
La commission note que cette OAP a fait l'objet de peu de questionnements.

La commission estime justifiées et adaptées les modalités d'aménagements et de constructions prévues sur cet axe, en notant qu'il s'agit de poursuivre un projet déjà engagé de requalification d'un axe routier d'entrée de ville en boulevard urbain, ayant vocation à intégrer des modes de circulation plus apaisés.

OAP n°2 Aristide Briand – 650 logements

Observations du public :
@502 (Bretagne Vivante Rance Emeraude), @503 (Veille Environnement Patrimoine Saint-Malo) :
Demandes de limiter la hauteur à R+5+S, de renforcer la compensation écologique, demande de précisions sur le secteur UM2, la voirie et les espaces verts.

R68, @427 : favorables à l'OAP dans un secteur qui a besoin de logements et de rénovation.
@23 : Propriétaire du site de l'entreprise LONCLE. Propose une relocalisation de l'entreprise et une requalification du site à destination de d'habitat et d'équipements publics en cohérence avec le PADD

@216 (BATIARMOR) : Organisation spatiale et hauteurs des constructions projetées, en particulier dans leur articulation avec les espaces publics, les quartiers environnants et les continuités paysagères.

R88, R38, @594 : interrogations sur la procédure, et les délais et des conséquences sur leur bien
@68, @69 : demande d'exclusion de la propriété du périmètre de l'OAP.

@71, R110, @427, @71, @435, @488, R68 :
Demandes de précisions sur les prescriptions de l'OAP.

@228, @333, @379, @436, @478, @569, R99, R102, R104 C15/C16/C17/C18/C19/C20/C21/C22/C23/C24/C25/C31/C32 (même contribution, contributeurs différents),:
Opposition ou fortes réserves sur le projet.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
@502 (Bretagne Vivante Rance Emeraude), @503 (Veille Environnement Patrimoine Saint-Malo) :
La nécessité de procéder à une densification de l'enveloppe urbaine avant d'envisager toute extension de l'urbanisation résulte de la Loi climat et résilience de 2021 relative au "Zéro Artificialisation Nette". Cela implique de devoir, dans certains secteurs, prévoir des hauteurs de constructions plus importantes pour densifier les espaces.
Pour autant cette densification ne peut pas être envisagée dans tous les quartiers et la ville souhaite maintenir la plupart des quartiers dans leurs caractéristiques urbaines actuelles.
Le projet est un maillon important de la trame verte à l'échelle de la ville avec la création d'un corridor vert entre le plateau des Anglais et Rocabey, avec un projet de parc sur une partie de l'emprise de l'usine Loncle et des ramifications vertes vers le coeur du quartier Aristide Briand.
La première tranche de ce plan guide s'est traduite par l'aménagement du boulevard Douville. En 2025, la ville de Saint-Malo a engagé l'aménagement d'une voie verte sur les axes Patton et Balue.

@23 : La commune est en accord avec la proposition sur le site LONCLE.
R68, @427 : La commune note avec satisfaction la remarque formulée sur le projet de PLU

Demandes particulières
@594 , R38, R88 : La mise en œuvre des constructions dans le cadre de l'OAP dépend de la volonté des propriétaires de vendre leur foncier. La ville de Saint-Malo souhaite laisser aux propriétaires l'initiative de valoriser leur bien, l'OAP donnant à chacun un cadre pour un éventuel projet sur le site. En revanche, si un bien fait l'objet d'une vente, il n'est pas exclu que la ville s'interroge sur une éventuelle préemption, dans la mesure où un projet pourrait émerger sur le site.
La ville souhaite rassurer les propriétaires sur le fait que les projets en deuxième rang par rapport à l'avenue Aristide Briand pourraient être engagés à moyen ou long terme et qu'il n'est pas envisagé

d'exercer une expropriation sur ces terrains. Dans le cadre de la charte de la construction et de l'aménagement durable, la ville veillera à ce que les projets le long de l'avenue Aristide Briand impactent le moins possible l'environnement des habitations en second rang. Une concertation sera engagée et la ville reste disponible avec les propriétaires pour les informations dont ils auraient besoin.
Les travaux de réalisation des îlots sont liés à l'approbation du PLU. Au plus tôt des PC obtenus au 2eme trimestre 2026, et des travaux de construction qui démarrent au 1er trimestre 2027, pour s'échelonner jusqu'en 2030. Une livraison des premiers logements pourra être envisagée en 2029. Si un Projet Urbain Partenarial est établi, les travaux d'aménagement seront réalisés en 2028/2030.

@68, @69 : L'OAP sera corrigée pour supprimer ce passage piéton qui remet en cause la propriété. Au contraire, il est proposé que la propriété soit classée comme élément de patrimoine.

@71, R110, @427, @71, @435, @488, R68, @228, @333, @379, @436, @478, @569, R99, R102, R104 C15/C16/C17/C18/C19/C20/C21/C22/C23/C24/C25/C31/C32 (opposés au projet). Les observations portent sur la disparition du caractère pavillonnaire, la hauteur des constructions, le risque de submersion, la nature des sols.
@216 (BATIARMOR) :

Pour les autres questions, la ville renvoie au tableau récapitulatif des items de description de l'OAP (cf mémoire en réponse). En réponse aux questionnements, on peut retenir :

- La nécessité de procéder à une densification de l'enveloppe urbaine avant d'envisager toute extension de l'urbanisation résulte de la Loi climat et résilience de 2021 relative au Zéro Artificialisation Nette. Cela implique de devoir, dans certains secteurs, prévoir des hauteurs de constructions plus importantes pour densifier les espaces.
  Les hauteurs et gabarits permettent de respecter les conditions de programmation à l'échelle du Programme Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération, ainsi que les densités déterminées par le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Malo.
  Il est à noter que les hauteurs déterminées au sein des OAP devront autant que possible s'inscrire dans une intégration urbaine avec l'existant, notamment par le biais d'un épannelage progressif, ainsi que par une préservation de l'intimité des logements existants.
  Application de la charte de l'aménagement et de la construction durables : diagnostic du contexte architectural, intégration urbaine et paysagère, implantation bioclimatique, énergie, concertation préalable avec les riverains et passage en commission d'urbanisme, travail avec l'architecte conseil de la Ville et les services.
  L'OAP fait l'objet d'une densité variable en fonction des secteurs. Le secteur de LONCLE, ainsi que la frange sud de l'av Aristide Briand accueilleront les hauteurs et les densités les plus importantes.
- Ces programmes vont cependant permettre d'améliorer la qualité de vie du quartier sur les points suivants :
  Amélioration de l'espace public : reprise d'une partie de l'av Aristide Briand pour intégrer les modes doux et favoriser la traversée de l'avenue, reprise d'une partie de l'avenue de la Fontaine au Bonhomme pour intégrer les modes doux, et gérer l'interface paysagère entre les nouveaux programmes et les logements actuels, reprise de l'allée Marie Marvingt pour créer un parc public sur une partie des emprises de LONCLE, dans la continuité de la voie verte du plateau des Anglais.
  Arrivée de nouveaux services et commerces en RDC des futurs programmes
- Les nouveaux programmes s'inscriront dans le respect d'un épannelage progressif au regard des logements existants, pour garantir une cohérence des gabarits, ainsi qu'un ensoleillement des jardins.
  La ville a pu constater que l'OAP Aristide Briand n'est pas remise en cause par le projet de révision du PPRSM. La constructibilité de ce secteur n'est pas obérée. Toutefois, ce projet

devra s'adapter au risque et devra proposer des modes de construction innovants et résilients.

Suite aux observations de l'enquête publique, une étude de programmation urbaine et paysagère a été engagée pour apporter des réponses sur la qualité des espaces publics, les usages attendus, les modes doux à développer, le cadre paysager et naturel à renforcer.

AVIS DES PPA :
CHAMBRES DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE (SAINT MALO ET 35) :
CCI 35 / Déplore la perte de ZAE : 2,8 ha au profit de 300 logements

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
CHAMBRES DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE (SAINT MALO ET 35) :
L'entreprise LONCLE (entreprise de construction métallique) est située dans un quartier central et subit de nombreuses contraintes en matière d'accès, de livraison et de cohabitation avec le bâti résidentiel. Le projet d'accompagner le transfert de l'entreprise sur un site situé sur une Zone d'activité communautaire à Miniac Morvan permet d'envisager un projet de renouvellement urbain mixte avec un programme de logements, de commerces, de services et de bâtiments tertiaires.

APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
La commission constate que la mobilisation a été importante sur cette OAP avec une quarantaine de contributions, comportant quelques avis favorables à la création de logements et à la réhabilitation du quartier et des demandes de précisions sur la suite du projet. Les oppositions concernent la disparition d'un environnement pavillonnaire et le sentiment de perte de qualité de vie, notamment avec l'implantation d'immeubles jugés trop hauts.
La commission considère que la motivation de la densification est bien explicitée ainsi que les modalités d'aménagement, et que les éléments d'amélioration du quartier sont convaincants.
Elle considère que le départ de l'entreprise LONCLE entraînera une requalification de la zone avec de l'habitat et des espaces verts, et une amélioration du site.
Elle note que l'évolution du PPRSM a bien été prise en compte.

Elle relève que suite aux observations de l'enquête publique, une étude de programmation urbaine et paysagère a été engagée pour apporter des réponses sur la qualité des espaces publics, les usages attendus, les modes doux à développer, le cadre paysager et naturel à renforcer.
Elle souhaite que cette étude soit accompagnée de concertation avec les habitants afin de renforcer l'acceptabilité de cette mutation urbaine.

OAP n°3 Marville - 400 logements

Observations du public :
@502 (association Bretagne vivante Rance Emeraude) : Réviser le manque d'espaces publics et de nature et l'insuffisante compensation verte suffisante des jardins remplacés par des collectifs.

@503 (Association Veille Environnement Patrimoine Saint-Malo) : Demande de limitation de hauteurs ; Trop de construction au nord de la gare ; parking silo projeté insuffisant ; déplacement de la gare routière pas judicieux ; risque de saturation de circulation aux alentours de la gare.

@208 (Société Lidl) : Projet de développement du magasin LIDL dans la zone Marville en lieu et place du magasin actuel situé rue d'Alsace.
@596 (Promo Ouest Immobilier) : Avis favorable car renouvellement urbain conforme au ZAN et programmation fonctionnelle avec mixité d'usages.

@15, @335, @422, @438, @501, @580, R46, R67, R74, : Opposition et critiques sur le projet (trop grandes densification et hauteurs de construction et immeubles de bureau trop nombreux ; Risques d'aggravation d'une circulation et d'un stationnement déjà denses, parking silo prévu insuffisant) ; questionnements sur infrastructures Eaux Usées /Eau Potable/ Eaux Pluviales et risque de submersion ; Manque d'espaces verts, d'espaces de jeux, de points de rencontre; Interrogations sur le devenir des secteurs pavillonnaires.

@414 : questionne le classement de sa maison.

R82 : Avis favorable à cette OAP qui permettra l'implantation de nouveaux habitants à SM.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
@ 208 : La commune n'est pas opposée à la demande du magasin LIDL, notamment de combiner dans un programme mixte un pôle commercial avec des logements (A l'image du projet Grand Jardin Intermarché - Aristide Briand).

@502 : L'OAP Marville est un maillon déterminant des corridors écologiques de la ville, à travers le projet de parc de l'hippodrome et du parc des sports de Marville.

@15, @335, @414, @422, @438, @501, @503, @580, R46, R67, R74, : Les hauteurs et gabarits déterminés au sein de l'OAP permettent de respecter les conditions de programmation à l'échelle du Programme Local de l'Habitat de Saint-Malo Agglomération, ainsi que les densités déterminées par le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint-Malo.
L'OAP Marville a cherché à prendre en compte les maisons existantes et respecter un travail d'harmonie volumétrique entre les futurs projets et les bâtiments conservés, notamment à travers un épannelage progressif des constructions au contact du bâti existant.
La ville confirme que les infrastructures Eaux Usées /Eau Potable/ sont adaptées au projet.
La commune justifie les hauteurs et densités par la nécessité de densification urbaine résultant de la loi climat et résilience.
l'OAP prévoit également des continuités en modes doux pour décloisonner le quartier, notamment en direction de l'hippodrome et de la gare, de nature à apaiser la problématique des circulations.
L'intégration des stationnements en superstructure ainsi que la prise en compte des règles du PPRSM nécessitent de faire évoluer les règles de hauteur et de gabarit.
La ville indique que l'OAP Marville n'est pas remise en cause par le projet de révision du PPRSM. La constructibilité de ce secteur n'est pas obérée. Toutefois, ce projet devra s'adapter au risque et les opérateurs immobiliers devront proposer des modes de construction innovants et résilients.

@414 : La commune étudiera la pertinence du classement.

AVIS DE LA MRAe : Pas d'observation sur le thème.

AVIS DE L'ÉTAT : Pas d'observation sur le thème.

AVIS DES PPA :
DÉPARTEMENT : Définir le rôle de l'hippodrome.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
DÉPARTEMENT : L'hippodrome est bien identifié comme un poumon vert et un espace de sport et de loisirs dans le PLU.

QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE : Pas de question sur le thème.

APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
Cette OAP constitue un enjeu fort pour le renouvellement urbain, concernant un quartier au contact de la gare et de son plateau intermodal. L'OAP est en outre située dans le Quartier Prioritaire Politique de la Ville.

La commission considère que la motivation de la densification est bien explicitée et que les modalités d'aménagement sont convaincantes, de même que la justification de la mixité du quartier (logements, tertiaire, services).

La commission s'interroge toutefois sur la pertinence de maintenir un immeuble en R+7+S, alors que l'OAP n'envisage pas par ailleurs de hauteurs au-delà de R+5+S. Elle estime que des espaces de nature, détente, et d'aménités pourraient être prévus dans le triangle délimité par les rues d'Alsace, de Tunis passage Leray et avenue de Marville.

Elle relève que la commune donne des assurances quant à la non remise en cause de l'OAP Marville par le projet de révision du PPRSM.

OAP n°4 Triquerville Antilles - 350 logements

Observations du public :
Avis favorable
@425
Questions et demandes
@502 Association Bretagne Vivante Rance Emeraude : réclame un retrait des bâtiments, de vrais espaces verts, des services pour les familles et une refonte totale de l'OAP.
@503 Association Veille Environnement Patrimoine Saint-Malo : Sur une zone pavillonnaire appelée à disparaître, on peut apprécier que de nombreux immeubles soient limités à R+3 ; mais le long de la rue des Antilles la densification est forte et va entraîner de réelles difficultés de stationnement et de circulation.
R105 Demande la temporalité et la nature du projet La Rance, assurance sur la préemption ou l'expulsion, que les constructions envisagées à l'arrière soient en R+2+S
R109 Souhaitent connaître les étapes ultérieures sur leur zone qui est inondable et posent la question des sous-sols, de l'augmentation de la circulation et des aménagements prévus

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
Un diagnostic environnemental sur site sera fait et cette OAP est un axe déterminant de continuité des corridors. L'OAP n'est pas remise en cause par le projet de révision du PPRSM. Ce projet devra s'adapter au risque et proposer des modes de construction innovants et résilients. Une concertation préalable avec les riverains et le passage en commission d'urbanisme sont prévus. Les hauteurs déterminées devront s'inscrire dans une intégration urbaine avec l'existant, notamment par le biais d'un épannelage progressif, ainsi que par une préservation de l'intimité des logements existants. Les épannelages progressifs permettront une cohérence de gabarits avec les logements situées sur la frange arrière.
Pour la mobilité, la ville mise sur une amélioration de la performance du réseau de transports en commun et l'usage des voies cyclables et piétonnes.

AVIS DE LA MRAe : Pas d'observation sur le thème.

AVIS DE L'ÉTAT : Pas d'observation sur le thème.

QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE : Pas de question sur le thème.

APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
Cette OAP, d'une ampleur limitée, est en cœur de ville et contribue à la densité. Les futurs logements bénéficient des transports et des services, des commerces sont prévus.
Du fait de son implantation, le diagnostic environnemental devra être précis sur les solutions à mettre en œuvre. Des espaces verts qualitatifs et attractifs pour les habitants devront permettre d'éviter l'effet îlot de chaleur.

Pour que le pari sur la mobilité soit gagné il faut prévoir des stationnements suffisants lors de l'aménagement des logements pour que les habitants puissent laisser leur voiture sans avoir à l'utiliser pour les déplacements du quotidien.

La commission d'enquête note l'avis favorable d'un contributeur.

OAP n°5 Gambetta - 880 logements

Observations du public :
Favorable
@524 opérateurs IMMOBILIERE CHEREL – ETI soutient le maintien des activités économiques à l'Est du secteur
@34 mais demande des constructions de qualité, @537 mais demande moins de logements sociaux
Questions et oppositions
Risques montée des eaux et stabilité : @502 Association Bretagne Vivante Rance Emeraude demande de revoir avec le PPRSM notamment rue du Rabot
@30, @473, @486, @497, @513, R73
Augmentation de la circulation et des nuisances : @66, @177, @294, @315, @319, @326, @367, @407, @415, @466, @490, @513, @583, R63, R73
Destruction des maisons existantes, souvent témoins d'une époque, remise en cause : @160, @294, @315, @326, @377, @407, @466, @473, @486, @490, @513, @570, R5, R7, R9, R18, R24, R26,
Hauteur des immeubles remise en cause : @503 Association Veille Environnement Patrimoine Saint-Malo Les hauteurs maximum des immeubles R+6 à ramener à R+4.
@30, @66, @160, @177, @326, @345, @367, @377, @407, @415, @466, @486, @513, @570, @583, @607, C1, C2, C3, C4, C5, C28, R7, R9, R26, R31, R73
Devenir des activités économiques : @503 Association Veille Environnement Patrimoine Saint-Malo @169, @497,
Craint les expropriations : @377, R5, R18,
Demande des précisions et des justifications sur le projet : @160, @188, @294, @319, @345, @367, @407, @428, @466, @570, @583,
Demande des aménagements jeux, espaces verts équipements culturels : @169, @177
Demande des habitants permanents ou plus de social ou pas de résidences secondaires : @278, @315, @415, @434, @473, R63,
Demande de préserver les vestiges de digue : @294, @326, @361, @377, @490, @570
Demande de vérifier les impacts écologiques : @377, @466, @497,
Demande un projet qui permette une qualité de vie : @431, @434, @466, @490, @537, @542, R24, R31,
Demande des commerces : C1, C2, C3, C4, C5, C28,
Propose de vendre : R26,

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
L'OAP prévoit une requalification urbaine du boulevard Gambetta, ainsi que la création de nouveaux espaces publics en cœur de quartier. Les futurs aménagements permettront les continuités des modes doux, mais également la réalisation d'un parc central qui pourra accueillir différents usages à destination des familles en attente dans le quartier. La localisation d'un programme public au sein de l'OAP permettra également d'aborder la question des services et de l'animation du quartier.
Il est à noter que les hauteurs déterminées au sein des OAP devront s'inscrire dans une intégration urbaine avec l'existant, notamment par le biais d'un épannelage progressif, ainsi que par une préservation de l'intimité des logements existants. Pour cela, les hauteurs sur une partie du secteur sud de l'OAP ont été réduites pour une meilleure intégration au tissus existant.
Lors de la mise en œuvre des projets urbains, et au-delà de l'application de l'OAP TVB, chaque projet devra a minima mener un diagnostic environnemental du site. Pour les phases opérationnelles, concertation conforme à la charte de la construction et de l'aménagement durables si des opérations sont réalisées dans le diffus, et concertation règlementaire relative aux ZAC/Permis d'aménager dans le cadre d'opérations d'ensemble.

La ville a pu constater que l'OAP Gambetta n'est pas remise en cause par le projet de révision du PPRSM. La constructibilité de ce secteur n'est pas obérée. Toutefois, ce projet devra s'adapter au risque et devront proposer des modes de construction innovants et résilients
L'objectif de la Ville de promouvoir des modes de déplacements durables et alternatifs à la voiture en diversifiant les modes de déplacement pour améliorer la qualité de l'air, réduire la consommation d'énergie et apaiser les espaces publics

AVIS DE LA MRAe : Pas d'observation sur le thème.

AVIS DE L'ÉTAT : Pas d'observation sur le thème.

AVIS DES PPA :
SAINT-MALO AGGLOMÉRATION : Rappeler la dimension « industrielle » de la partie Est (UAi2)

CHAMBRES DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE (SAINT MALO ET 35) Perte de ZAE : 8,42 ha au profit de 450 logements

CHAMBRE DES MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT : Réserve sur la réduction de la zone d'activités Nord. Demande d'y intégrer des espaces dédiés aux activités artisanales et industrielles compatibles avec le tissu urbain.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
SAINT-MALO AGGLOMÉRATION Des précisions seront apportées pour clarifier les destinations et sous destinations fléchées dans les secteurs de l'OAP

CHAMBRES DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE (SAINT MALO ET 35) : Sur le secteur de la ZI Nord, plusieurs emprises industrielles sont désormais en friches et ce site est totalement approprié pour y accueillir un programme mixte (logements, commerces, services et bâtiments tertiaires). En revanche, tout le versant est de la ZI Nord est préservé dans sa vocation économique et aura vocation à accueillir de nouvelles entreprises en cas de mutation des entreprises existantes. L'OAP Gambetta sera complétée de façon à définir des hauteurs pour rendre possible des projets innovants et les hauteurs seront adaptées pour optimiser l'emprise au sol et permettre la construction de bâtiments verticaux.

CHAMBRE DES MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT :
L'OAP du secteur Gambetta prévoit de faire évoluer le secteur de la ZI Nord sous deux angles :
-à l'ouest, dans une approche dédiée majoritairement aux logements, avec cependant des rez-de chaussée actifs,
-et à l'est sous un angle dédié au développement économique. La partie Est permettra ainsi l'accueil d'entreprises artisanales et industrielles sur près de 10 ha.
En termes de formes urbaines, le principe est celui de mixité verticale. En termes de compatibilité avec le tissu urbain existant, le projet d'OAP intègre la nécessité d'une cohabitation entre des espaces d'habitat et de développement économique. En ce sens, les rues Augustin Fresnel et Claude Bernard seront requalifiées pour permettre un accès aux poids lourds, mais également pour permettre des déplacements piétons et cycles sécurisés. L'implantation des bâtiments permettra également une mise à distance suffisante entre les différents usages, notamment par le biais d'un parc qui servira de zone de transition paysagère, ainsi que par un programme public à développer à l'angle des rues Augustin Fresnel et Claude Bernard. Enfin, le projet prévoit une desserte des îlots destinés aux logements depuis le boulevard Gambetta, et des accès destinés aux entreprises depuis le boulevard de l'Espérance. Le projet d'OAP porte ainsi dès sa conception les conditions d'une cohabitation équilibrée entre des activités économiques et des logements sur la frange ouest.

QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

- Pouvez-vous préciser les mesures prises pour la cohabitation des résidences et des activités en termes de nuisances (bruit, odeurs, circulation) ?
- Après visite sur place, il apparaît que les maisons existantes sont bien intégrées à la structure de la rue et font même une lisière apaisée avec la ZA. Leur existence doit-elle forcément être remise en cause ?
- Signalement d'une erreur dans la rédaction : p34 court et moyen terme, p35 long terme

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :

- L'OAP du secteur Gambetta prévoit de faire évoluer le secteur de la ZI Nord sous deux angles, à l'ouest dans une approche dédiée majoritairement aux logements, intégrant des rez-de-chaussée actifs, et à l'est sous un angle dédié au développement économique. La partie Est permettra l'accueil d'entreprises artisanales et industrielles sur près de 10 ha. En termes de formes urbaines, le principe est celui d'une mixité verticale lorsque cela sera possible, notamment pour les activités artisanales qui peuvent inclure des bureaux pour leurs structures. Le projet d'OAP intègre la nécessité d'une cohabitation entre des espaces d'habitat et de développement économique.
- Les maisons présentes le long du boulevard Gambetta présentent des disparités de qualité architecturale et d'intégration urbaine. La réalisation d'un nouveau linéaire permettra de dessiner une cohérence architecturale pour initier le nouveau quartier, et intégrer des rez-de-chaussée qui pourront animer le quartier. En termes d'épannelage, les bâtiments collectifs existants plus au sud donneront le ton. Ce nouveau front trouvera une cohérence à l'échelle du boulevard, notamment au regard des échelles des logements situés de l'autre côté.
- Si certaines maisons sont intégrées dans l'OAP, c'est surtout pour donner une cohérence urbaine au projet d'aménagement en termes de gabarit, pour la réécriture à terme d'une façade urbaine sur un axe structurant. Pour autant, il n'est pas dans les intentions de la collectivité d'acquérir l'ensemble de ces immeubles par la contrainte. L'existence de ces maisons n'est pas remise en cause à court terme. En revanche, la ville garde la capacité à se positionner lors d'une transaction immobilière dans le cadre d'une préemption ou d'une démarche amiable.

APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Cette OAP est un important projet de densification pour la commune du fait de son ampleur.

La commission d'enquête a pu observer lors de sa visite que ce projet se situe effectivement en cœur de ville et que des friches existent justifiant un aménagement.
Elle a également constaté que des collectifs sont déjà implantés mais que la zone est bordée d'un tissu pavillonnaire.

La commission d'enquête prend en compte les nombreuses contributions et interventions des habitants sur ce secteur.
La commune a précisé que « L'existence de ces maisons n'est pas remise en cause à court terme » mais la commission d'enquête souhaite que la commune soit vigilante sur la concertation à mettre en place dans ce secteur pour assurer une transition entre le court terme et le moyen terme.
La commission d'enquête rappelle les inquiétudes exprimées par le public sur les hauteurs des bâtiments et l'impact sur les habitations existantes. Une zone de transition, au niveau des hauteurs, serait appropriée entre les secteurs de maison et les nouvelles constructions.

La commission d'enquête souhaite qu'une réponse soit apportée aux inquiétudes du public sur la préservation des éléments patrimoniaux, la commune n'ayant pas répondu sur ce point particulier.

OAP n°6 Général de Gaulle – 1100 logements

Observations du public :
Mixité fonctionnelle
@526 (Société ROULLIER) :
Unité de production au nord-est du périmètre de l'OAP. Demande que le PLU intègre des dispositions techniques et conservatoires pour prévenir les conflits d'usage, le maintien de voies de circulation suffisamment larges pour permettre la cohabitation fluide entre poids lourds et véhicules légers.

Prévision d'aménagement
@502 (Bretagne Vivante Rance Emeraude) :
Zone industrielle en mutation, quasi dépourvue de trame verte. 80 logements à l'ha prévus malgré la proximité de la TIMAC et du trafic.
@503 (Veille Environnement Patrimoine Saint-Malo) :
Densification excessive en raison d'un nombre d'immeubles à R+8, R+9 avec trop peu d'espaces verts, difficultés de circulation à prévoir.
R90 (OSONS !) : conditions sanitaires les plus mauvaises pour la population la moins aisée.

Divers
@20 (BOUYGUES) : Propositions d'aménagement pour l'îlot E.
@524 (IMMOBILIERE CHEREL – ETI) : Soutient cette opération de renouvellement urbain, qui valorise l'avenue du Général de Gaulle et favorise une mixité à dominante résidentielle.
@24 (VERTICAL' ART) : demande de réponse sur la possibilité d'implantation de son activité.
@533 : Demande concernant les activités commerciales.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
@524 : La ville prend note de cette observation
@24 (VERTICAL' ART) : La ville, la communauté d'Agglomération, CCI 35 et l'Asprezica sont unanimes pour ne pas favoriser l'implantation d'activités de loisirs, de sport indoor dans les zones artisanales ou industrielles. Ces projets commerciaux viennent en compétition avec les projets de développement économiques qui sont à la recherche de locaux et qui subissent la pénurie de locaux disponibles.
@533 : La ville prend note de cette interrogation et l'OAP va être adaptée pour tenir compte du potentiel d'implantation de commerces et services dans les îlots. Il faut plus évoquer la notion de socle d'activité que 1 ou 2 niveaux pour avoir la capacité d'implanter des commerces et services attractifs, sans être gêné par la hauteur ou la configuration du local qui pourrait être un frein à des projets innovants ou attractifs.
Pour les autres questions, la ville renvoie au tableau récapitulatif des items de description de l'OAP (cf mémoire en réponse).
En réponse aux questionnements, on peut retenir :

- La vigilance sur l'analyse des nuisances potentielles, et leur réduction à travers le projet (implantation des bâtiments, mise à distance, filtre visuel et sonore...), la mise en place d'une zone de transition entre les ilots destinés aux logements et les activités industrielles déjà présentes. Cette transition se traduit par des ilots dont la destination sera tertiaire ou artisanale, de manière à mettre en relation des usages compatibles, tant d'un point de vue du logement que de l'industrie. Un soin particulier sera apporté sur le travail des vues sur le secteur industriel, afin de limiter les potentielles nuisances occasionnées.
- La desimperméabilisation de certains secteurs en faveur d'une trame verte et bleue et d'une gestion intégrée des eaux pluviales par infiltration pour l'alimentation des nappes phréatiques.

- Le renouvellement de l'équipement commercial structurant avec une mixité verticale (commerce en RDC, activités tertiaires et sportives dans les niveaux)

Évolution suite aux observations de l'enquête publique : La Ville apportera les adaptations nécessaires sur les gabarits et les hauteurs, pour que la programmation proposée par les opérateurs immobiliers puisse être mise en œuvre, dans une démarche de mixité fonctionnelle et verticale.

AVIS DE L'ÉTAT :

Réserve 10 : Le projet de PLU doit s'assurer que les OAP La Houssaye et Général de Gaulle reprennent exactement les objectifs inscrits dans la convention Territoire Engagé pour le Logement (TEL) signée entre la ville, l'agglomération et l'État.
La densité minimum à fixer dans les OAP La Houssaye et Général de Gaulle doit correspondre à celle qui figure dans la convention « Territoire engagé pour le logement ».

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
Les calculs de l'Etat ne correspondent pas aux projections réalisées. Pour la clarté, un tableau compilant – opération par opération – le nombre de logements prévus, la temporalité et la typologie sera ajoutée au PLU.
Il pourra alors être constaté que les PLU respectent bien les objectifs fixés par le PLH ainsi que les engagements pris dans le cadre de la convention "*Territoire engagé pour le logement*" (notamment sur les secteurs de la Houssaye et du Général de Gaulle).
Des précisions sur les densités par hectares prévues au sein des OAP seront également apportées.

AVIS DES PPA :
DÉPARTEMENT :
Demande de définir l'articulation de la coulée verte avec le mail Bougainville.

CHAMBRES DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE (SAINT MALO ET 35) :
CCI 35 : déplore la perte de ZAE de 6,4 ha au profit de 750 logements.

CHAMBRE DES MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT :
Demande de préciser la part réservée à l'artisanat et aux activités productives.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
DÉPARTEMENT :
Les éléments demandés figurent dans l'OAP TVB dans laquelle le mail Bougainville est intégré à la coulée verte entre la Madeleine et l'Hippodrome.

CHAMBRES DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE (SAINT MALO ET 35) :
Sur le secteur de Gaulle plusieurs emprises industrielles sont en friches depuis une dizaine d'années et ce site est totalement approprié pour accueillir un programme mixte (logements, commerces, services et bâtiments tertiaires) dans la continuité du quartier de la Découverte aujourd'hui réhabilité. En revanche, tout le versant est de la ZI Sud est préservé dans sa vocation économique et aura vocation à accueillir de nouvelles entreprises en cas de mutation des entreprises existantes.

CHAMBRE DES MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT :

Il convient de distinguer les activités relevant de la Destination "commerce et activités de service" de celles relevant de la destination "Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire" (cf circulaire du 8 juillet 2024).

L'OAP De Gaulle comprend plusieurs zonages : UR (autorisant les activités de commerce et activités de service) et UAi (autorisant les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire).

Une erreur matérielle a conduit à appliquer un zonage UAi au Nord de la ZI alors que l'OAP vise précisément ce secteur comme à vocation mixte de bureau et de tertiaire, cette erreur sera rectifiée.

S'agissant de la part réservée à l'artisanat et aux activités productives, sa localisation s'appuie sur une nécessaire transition à trouver entre un projet de logements et une zone de développement économique. Ainsi, la part nord-est de la ZAC sera destinée à ces activités. Il s'agit des emprises situées entre la rue du Clos vert, et les emprises Roullier. De même, les emprises situées à l'angle de la rue du bois Aurant et de l'avenue du Général Ferrié, seront destinées aux mêmes activités. Ainsi se sont près de 24 000 m² de foncier qui seront destinés à des activités artisanales et productives.

APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission considère que la réserve n°10 a été levée.

La commission constate que cette OAP a suscité très peu d'observations : 8 dont une seule émane de particulier. Il s'agit de la création d'une nouvelle zone d'habitat en rapport avec le quartier de la Découverte récemment réhabilité. Les riverains se sont peu manifestés sur ce projet. Les associations se sont inquiétées de la qualité de vie des habitants de ces futurs quartiers du fait de la densité de population, de la proximité avec les installations industrielles du groupe Roullier et de la mixité fonctionnelle à venir.

La commission considère que ce projet de conversion d'une zone d'activités voisine de quartiers d'habitations permet la création d'un nombre significatif de logements et répond aux objectifs de densification de l'habitat. Le projet répond aux objectifs de renouvellement urbain et de requalification de l'entrée de ville. Le fait d'être entièrement nouveau permet d'envisager des projets architecturaux qualitatifs et une structuration de quartier prenant en compte les aspects paysagers, de circulation et de stationnement.

La commission prend acte de la vigilance sur le cadre de vie (renaturation du secteur, coulée verte trottoirs et pistes cyclables) et les impacts environnementaux.

Elle considère que la mixité fonctionnelle a été prise en compte avec le renouvellement de l'équipement commercial.

La commission a également noté la définition d'un nouveau zonage pour répartir les activités économiques en veillant à leur compatibilité avec l'habitat.

Elle considère que la mobilisation des friches et espaces vacants et la combinaison d'activités en verticalité répondent à l'objectif ZAN tant pour l'habitat que pour les activités économiques.

Il n'en reste pas moins que le voisinage avec la TIMAC et la Laiterie constitue une difficulté structurelle et que le projet doit tenir compte des impératifs de fonctionnement de ces entités tout en préservant la qualité de vie et la sécurité des habitants.

OAP n°7 Lorette – 430 logements

Observations du public :
Avis favorables
@502 Association Bretagne Vivante Rance Emeraude Projet globalement satisfaisant. Appréciation de termes comme « parc linéaire » ou « rues-jardins », souhaite une mise en œuvre réelle favorable à la biodiversité
@503 Association Veille Environnement Patrimoine Saint-Malo beau projet grâce à une reprise partielle de l'existant, à des constructions neuves peu élevées et de belle architecture bien intégrée
Questions et demandes
Sécurisation du boulevard de la Rance, accès et mobilité @135, @573
Remise en cause du projet@226
Zonage et densité @573

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
Par rapport au PLU de 2006 actuellement en vigueur, le projet de PLU prend en considération le patrimoine de Saint-Malo (recensement des éléments bâti), les conséquences du réchauffement climatique et se veut "plus vert". Le projet se déroule dans de bonnes conditions, et les premiers programmes seront livrés à l'été 2025.
L'aménagement de l'axe Aquarium-Gare et notamment le boulevard Douville, illustrent la démarche d'un meilleur partage de l'espace public en faveur des circulations douces et de la végétalisation.
Ces aménagements, ainsi qu'une réflexion sur l'axe Rance/Doutreleau, permettent d'intégrer le projet de la Caserne de Lorette dans un réseau de modes doux afin de rejoindre d'une part le secteur commercial de la Madeleine, et d'autre part, le secteur de Saint-Servan.

AVIS DE LA MRAe : Pas d'observation sur le thème.

AVIS DE L'ÉTAT : Pas d'observation sur le thème.

QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE : Pas de question sur le thème.

APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
Cette OAP est en cours d'aménagement, elle est importante en termes de logement et d'emprise, Elle permet de valoriser une friche.
La commission d'enquête apprécie :

- **La prise en compte de l'histoire du site et de ses qualités paysagères, la réalisation d'un « parc linéaire » avec l'aménagement d'espaces paysagers récréatifs, la mise en valeur des zones humides et le maillage piétonnier, la volonté de continuité avec le tissu existant;**
- **La programmation qui privilégie une mixité fonctionnelle et sociale**
- **La volonté de mettre en place des solutions innovantes.**

L'OAP reçoit des avis favorables de deux associations et aucune remarque des PPA.
Des travaux sur l'accès et la mobilité sont engagés et en cours de travaux, une réflexion est en cours pour la finalisation qui répond aux demandes des contributeurs.

La commission d'enquête a noté lors de la visite la concrétisation de la réflexion approfondie pour l'aménagement de cet écoquartier.

OAP n°8 Rotheneuf – 180 logements

Observations du public :
Avis favorable
@275 : Association de Rochebonne à Rothéneuf Demain ?
Pour le déplacement de l'avenue Kennedy, l'intégration d'une partie de la parcelle de la station de relevage, l'aménagement entre la frange sud de Rothéneuf et la station voile, la création d'espaces de loisirs au sud de la zone, la continuité urbaine sur des parcelles exposées aux vents du nord-ouest et nord-est, le maintien d'un parking adapté
@25 Association Rothéneuf environnement pour les logements rue Mc Donald Stewart
@503, Association Veille Environnement Patrimoine
@27, @95, R71,
Questions et demandes
Souligne des irrégularités ou non prises en compte réglementaires (ZP, EBC, ER), prise en compte du SCoT, SAGE
@429 et C12 : Association Rothéneuf Eau et Littoral
@25, @94, @153, @203, @242, @346, @356, @459, @496, @514,

Menace sur un écosystème sensible, impact environnemental, demande d'inventaire
@429 et C12 : Association Rothéneuf Eau et Littoral
@502 : Association Bretagne Vivante Rance Emeraude
R97 : Association ADICEE, Dinard Côte d'Emeraude Environnement
@541 : "LAMOTTE SACIB
@10, @25, @37, @38, @88, @94, @96, @100, @101, @102, @153, @242, @252, @353, @445, @449, @459, @514, C13, R29, R55, R81,

Signale des zones humides et risques liés à la montée des eaux
@429 et C12 : Association Rothéneuf Eau et Littoral
@88, @94, @100, @101, @102, @137, @179, @203, @242, @346, @419, @499, @514, R29, R55, R79, R81, R91

Demande de protéger la zone proche du littoral
@429 : Association Rothéneuf Eau et Littoral
@14, @25, @94, @496, R81,

Demande une étude globale de la zone
@37, @94, @123, @179, @252, R81,

Demande une concertation
@429 : Association Rothéneuf Eau et Littoral
@37, @153, @346, @449, C13,

Demande de logements sociaux
@502 : Association Bretagne Vivante Rance Emeraude
R90 : Association OSONS !

Signale des problèmes de circulation, d'accès
@94, @123, @137, @179, @203, @445, @459, @496, R29, R55, R71, R81,

Demandes de compléments ou modifications
R97 : Association ADICEE, Dinard Côte d'Emeraude Environnement

@541 : "LAMOTTE SACIB
@14, @25, @91, @203, @363, @459, @499, R10,

Demande de prendre en compte le patrimoine
@25, @499, R91

Aménagement sur le Pont,3 cheminées, Frange sud de Rotheneuf, remis en cause
R97, @25, @92, @93, @96, @356, @419, @449, R29, R55, R81,

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
L'OAP prévoit la réalisation de deux secteurs d'urbanisation qui s'inspireront des formes urbaines du centre bourg. Les espaces publics seront paysagers et favoriseront les modes doux, sur des vitesses limitées. La lisière de cette OAP est marquée par la présence de zones humides et de bosquets qui délimitent déjà une transition paysagère entre l'urbanisation existante et le cadre agricole. A ce titre, l'OAP s'appuiera sur l'Espace Naturel Sensible pour sanctuariser cette couture naturelle. Les projets d'urbanisation (Le Pont/Les 3 Cheminées) devront travailler une limite sud paysagère soutenue (plantation sur plusieurs strates, talus) pour s'intégrer dans ce principe de transition, et favoriser les corridors écologiques en lien avec l'espace agricole et naturel.
Aucune construction n'est prévue sur les Zones Humides de Rothéneuf, En effet, celles ci ont été sanctuarisées. Un projet de protection très forte de ces zones humides est en cours de réalisation via un partenariat avec le département afin de les classer (ainsi que leurs abords) en Espace Naturel Sensible.
Il est envisagé d'implanter une pharmacie, des locaux médicaux, ainsi qu'une micro crèche sur le secteur des Trois Cheminées. La Ville ne souhaite pas modifier l'OAP pour faire évoluer les zones constructibles. Des prescriptions particulières seront déterminées par un urbaniste ensemblier. Dans le cadre de l'OAP, les voies d'accès vers Rothéneuf, la rue du Bignon et la rue Mac Donald Steewart seront aménagées pour qualifier l'entrée du bourg, ce qui permettra également de sécuriser le carrefour du Pont/Bignon, et d'aménager la rue du Bignon pour intégrer les modes doux de manière sécurisée. L'OAP permettra également, par le biais d'emplacements réservés, de prévoir l'élargissement de la rue du Docteur Christian Paul et de la rue Mac Donald Steewart, afin de sécuriser les mobilités du secteur, notamment les modes doux. Lors de la mise en œuvre des projets urbains, et au-delà de l'application de l'OAP TVB, chaque projet devra a minima mener un diagnostic environnemental du site.
Pour les phases opérationnelles, une concertation conforme à la charte de la construction et de l'aménagement durables est prévue.

AVIS DE LA MRAe :
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 ; compléter 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.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
Concernant les milieux naturels qui pourront être impactés, une analyse a déjà été faite au sein de l'évaluation environnementale
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.

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.

AVIS DE L'ÉTAT :
L'évaluation des incidences N2000 du PLU présentée dans le tome 4 devrait être davantage développée, notamment en ce qui concerne les projets d'urbanisation situés à proximité des sites N2000.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
Le rapport de présentation sera complété avec les données sollicitées.

AVIS DES PPA :
DÉPARTEMENT : Simplifier le maillage des chemins.

CHAMBRE D'AGRICULTURE : Demande que l'OAP se limite strictement aux zones U et AU. Les zones d'interface avec l'espace agricole devront être comprises dans les zonages U et AU.
PNR : La sensibilisation des habitants à la gestion à la parcelle des tailles et l'installation de végétaux à croissance lente sont à proposer dans cette OAP.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
DÉPARTEMENT : Le tracé des chemins n'est pas défini au stade de l'OAP ; le tracé définitif sera validé avec le Département dans le cadre du Label ENS.

CHAMBRE D'AGRICULTURE : La justification de l'OAP repose sur la volonté de la collectivité de préserver et mettre en valeur l'ensemble des secteurs qui ont un intérêt écologique fort, d'où leur inclusion dans l'OAP pour encadrer et accompagner leur préservation vers un espace naturel sensible. L'essentiel de ces emprises n'ont plus de longue date de vocation agricole avérée.

PNR : Cette proposition pourra être intégrée dans l'OAP TVB.

QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

- Certains contributeurs s'inquiètent du fait que l'aménagement de la zone pourrait se poursuivre au-delà de ce qui est prévu à ce stade dans l'OAP. Des précisions doivent être apportées à la contribution du promoteur. Une deuxième tranche est-elle programmée qui justifierait cette inquiétude ?
- Une étude environnementale spécifique de l'ensemble de la zone a-t-elle été menée ?
- Pourquoi avoir maintenu tous les emplacements réservés ?

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
- L'OAP de Rothéneuf exprime l'intention de la collectivité de créer "Une lisière paysagère à aménager en interface avec la zone constructible" de façon à "garantir une cohérence de traitement sur toute la frange Sud. Le traitement végétal des fonds de jardins devra assurer une continuité avec les aménagements des espaces naturels".
- Le projet d'OAP précise que "L'enjeu majeur de l'aménagement de ce secteur est d'articuler en douceur l'urbanisation depuis la façade construite vers les espaces naturels et agricoles". La

conception de l'OAP repose sur le principe de valoriser le paysage comme un élément fédérateur et de s'appuyer sur un projet de parc linéaire naturel de façon à former "une lisière naturelle au sud du secteur par l'aménagement d'espaces paysagers récréatifs, une mise en valeur des zones humides et une revalorisation des qualités environnementales du site".

- L'OAP de Rothéneuf intègre la totalité des zones qui seront ouvertes à l'urbanisation. Il n'y aura pas de seconde tranche. L'OAP comporte deux secteurs d'urbanisation : le Pont et les Trois Cheminées.
- En réponse à la demande du groupe Lamotte d'ajouter une zone urbanisable, la position de la ville de Saint-Malo est de ne pas agrandir la zone à urbaniser et de conserver les secteurs urbanisables dans la configuration de ce qui a été soumis à l'enquête publique.
- Le projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale en 2014, lors de la DUP initiale du projet, qui a été abandonnée depuis 2020. Lors de ce projet précédent, une compensation de zones humides a été réalisée, impliquant depuis un suivi environnemental annuel. Celui-ci permet notamment de suivre l'état des mares, ainsi que la préservation d'une essence végétale protégée. Enfin, dans le cadre de l'Espace Naturel Sensible qui sera développé avec le Département 35, une nouvelle évaluation environnementale sera menée.
- Les emplacements réservés permettent l'émergence des projets d'urbanisation (accès à des terrains, bande d'aménagement le long de la rue du Bignon), mais également la réalisation du projet d'ENS.
- Les emplacements réservés seront modifiés légèrement pour prendre en compte les remarques dans le cadre de l'enquête publique.

APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête a bien noté que l'élaboration de cette OAP fait suite à un ancien projet mis en cause.

Cette nouvelle OAP restreint comme prévu la consommation d'espace initialement prévue et réduit le nombre de logements à 180.

Cette OAP se situe en limite d'une zone déjà urbanisée qui dispose de commerces et services. La commission considère que la commune a répondu aux inquiétudes du public qui sont très nombreuses. Il est envisagé d'implanter une pharmacie, des locaux médicaux, ainsi qu'une micro crèche sur le secteur des Trois Cheminées.

La commission d'enquête considère donc que poursuivre l'aménagement de ce pôle de vie est cohérent après prise en compte des spécificités et de la richesse de la zone naturelle.

Certaines contributions sont des listes d'oppositions non argumentées et la commission note que des avis favorables ont été formulés.

La commune précise bien que cette OAP ne constitue pas une première tranche mais un projet final et répond aux questions posées sauf à celle sur les logements sociaux.

La Commune a précisé qu'elle ne donne pas suite à la demande du groupe Lamotte qui aurait conduit à modifier le projet soumis à l'enquête.

La commission demande que soit précisé, comme le demande la chambre d'agriculture, que les zones d'interface avec l'espace agricole seront comprises dans les zonages U et AU.

OAP n°9 La Houssaye -340 logements

Observations du public :
@275_(Association de Rochebonne à Rothéneuf Demain ?) : Sécuriser L'axe nord-sud), opposition au projet actuel qui présente un risque élevé d'accidents ; Revenir à une urbanisation raisonnée.

@455 (Association Syndicale "Le Grand Clos",58 copropriétaires mitoyens de la future ZAC de la Houssaye) : Inquiétude face à la disparition progressive des terres agricoles et des milieux naturels Dénonciation des nuisances ; Demandes de réévaluation du scénario alternatif dit « jaune », du respect des engagements pris en réunion publique et d'amélioration d'information et de transparence.

@483 (Association des riverains de la ville Besnard) : Les riverains formulent plusieurs demandes concrètes et points de vigilance : Axe Nord–Sud à sécuriser, Mobilités douces : sécurisation nécessaire sur la RD 355 ; Croisement RD 355 / Ville Besnard : un point noir de sécurité routière, à adapter, Hydrogéologie : un risque avéré à intégrer en amont, Suivi du projet : exigence de transparence et d'information.

@502 (association Bretagne Vivante Rance Emeraude) : Critique des hauteurs excessives. Demande de conservation des zones humides et d'une révision du projet après résultats de l'étude hydrogéologique.

@503 (Association Veille Environnement Patrimoine Saint-Malo) : densité assez élevée entrainant des difficultés de circulation ; pas de de relocalisation proposée suite à l'éventuelle suppression de la zone commerciale.

@412 (Batiarmor) : Demande de précisions et modifications ponctuelles sur les règles de constructibilité

@8, @13, @482, @529, R61 : Opposition à la construction de 340 logements et aux hauteurs prévues au profit de résidences en R+2 maximum et pavillons avec de la végétation ; Projet opaque sur les hauteurs, implantations et emprises ;
Constat de l'abandon du scénario présenté lors de l'enquête publique ;
Densification qui va augmenter une circulation déjà dense. Demande de davantage de renouvellement urbain avant toute extension.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
@275, @455 : La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) projetée au sein du PLU est strictement encadrée, et nécessaire pour remplir les objectifs (notamment en termes de logements) fixés par les documents supra-communaux (SCoT, PLH).

@502 : Le projet de ZAC de la Houssaye, partie prenante de l'OAP, prévoit la préservation de l'ensemble de la zone humide existante ainsi que son aire d'alimentation. Pour cela, une étude hydrogéologique a été menée, afin de garantir les conditions d'alimentation de la zone humide.

@503 : Concernant le secteur de la zone commerciale, l'OAP prévoit une évolution vers une mixité verticale des programmes, permettant de conserver les commerces et services en rez de chaussée. Les espaces publics seront connectés au quartier de la Houssaye, mais également au quartier de Campus à terme.

@8, @13, @482, @529, R61 : Les logements en extension urbaine ne représentent que 20% des logements prévus dans le PLU, la priorité reste la densification urbaine pour limiter la consommation des sols conformément à la Loi Climat et Résilience de 2021 instaurant le Zéro Artificialisation Nette.
Les hauteurs et gabarits déterminés au sein de l'OAP permettent de respecter les conditions de programmation à l'échelle du PLH, ainsi que les densités déterminées par le SCoT, en s'inscrivant dans une intégration urbaine avec l'existant.
Les hauteurs de l'OAP sont très réduites à proximité des habitats existants (R+1 voir R+2) ; les hauteurs les plus importantes (R+3) sont à proximité de la zone actuelle où une densification plus soutenue est prévue.
Sur le secteur de la zone commerciale, l'OAP prévoit une évolution vers une mixité verticale des programmes.

Suite aux observations de l'enquête publique, la Ville considère que le tracé de la voie centrale est validé, et les remarques des habitants de la Ville Besnard seront prises en compte pour améliorer la sécurité des déplacements le long de la RD.

En second lieu, la Ville souhaite rassurer les habitants du secteur du Grand Clos sur le sujet de la densité à proximité de leur logement, et de l'implantation des futurs bâtiments. Les programmes à proximité de ce lotissement seront tout d'abord en R+1+S, puis en R+2+S, de manière à prévoir un épannelage progressif. De plus, un chemin bocager permettra de créer une transition végétale entre les premiers logements, et ceux existant dans le lotissement.
La Ville prend acte des contributions qui sollicitent une programmation en BRS sur le secteur de la Houssaye.
Pour tenir compte des observations de l'Etat dans son avis PPA, l'épannelage des constructions aux pourtours du rond-point sera légèrement modifié pour que la densité globale respecte le seuil de 38 logement/ha.

AVIS DE LA MRAe : Pas d'observation sur le thème.

AVIS DE L'ÉTAT :
Diagnostic : Saint-Malo a été retenue pour bénéficier du dispositif « Territoire engagé pour le logement » (TEL) à hauteur de cinq millions d'euros de subvention de l'État pour produire du logement, Les éléments des OAP de La Houssaye et Général de Gaulle ne correspondent pas aux objectifs.
Réserve 10 : Le projet de PLU doit s'assurer que les OAP La Houssaye et Général de Gaulle reprennent exactement les objectifs inscrits dans la convention Territoire Engagé pour le Logement (TEL) signée entre la ville, l'agglomération et l'État.
La densité minimum à fixer dans les OAP La Houssaye et Général de Gaulle doit correspondre à celle qui figure dans la convention « Territoire engagé pour le logement ».

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
Les calculs de l'Etat ne correspondent pas aux projections réalisées. Pour la clarté, un tableau compilant – opération par opération – le nombre de logements prévus, la temporalité et la typologie sera ajoutée au PLU.
Il pourra alors être constaté que les PLU respectent bien les objectifs fixés par le PLH ainsi que les engagements pris dans le cadre de la convention "*Territoire engagé pour le logement*" (notamment sur les secteurs de la Houssaye et du Général du Gaulle).
Des précisions sur les densités par hectares prévues au sein des OAP seront également apportées.

AVIS DES PPA :
DÉPARTEMENT : Définir un programme de valorisation des franges urbaines.
SAINT-MALO AGGLOMÉRATION : Intégrer le parking P+R et les parcelles attenantes à l'OAP 11

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
DÉPARTEMENT : L'OAP prévoit d'appuyer la limite d'urbanisation par un traitement paysager et d'agriculture urbaine qui permettra à la fois d'intégrer cette opération dans l'identité locale, de créer un filtre avec les activités agricoles plus intensives, et de permettre les continuités écologiques est/ouest pour les déplacements de la biodiversité locale.
SAINT-MALO AGGLOMÉRATION : Le maintien du parking P+R dans l'OAP de la Houssaye résulte d'une erreur et les rectifications seront apportées.

QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE : Pas de question sur le thème.

APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

L'OAP La Houssaye est située à l'entrée nord de la ville, en limite de l'aire urbaine. La Ville qualifie ce secteur comme un site stratégique d'entrée de ville à renforcer.

L'enquête publique a donné lieu à de nombreuses inquiétudes et/ou critiques de la part de plusieurs associations, dont des associations de riverains.

La commission a été attentive au fait que cette OAP est une de celles qui vont consommer des espaces à vocation agricole et qu'elle recèle une zone humide à protéger.

Elle note la création d'une nouvelle voie de desserte apaisée sur le secteur est, qui permettra la jonction vers les secteurs de la Haize et de Rothéneuf. la Ville devra être attentive aux nuisances potentielles pour les riverains.

S'agissant du programme de logements, la commission constate une densité assez forte mais note que, sur le secteur Est est réservée une part relativement importante aux espaces de nature, de détente et/ou de loisirs et d'aménités pour les habitants. Elle regrette qu'aucun espace de cette nature ne figure dans le secteur ouest.

La commission prend note de la garantie apportée par la Ville sur le respect des engagements pris dans le cadre de la convention "*Territoire engagé pour le logement*". La commission considère que la réserve 10 de l'Etat est levée.

Elle prend note que la Ville, suite à l'enquête publique, a pris un certain nombre d'engagements touchant à la hauteur et à l'épannelage des constructions, à la sécurité de la circulation, et à l'amélioration des transitions végétales. La commune apporte par ailleurs des garanties quant à la préservation de la zone humide.

La commission estime que s'agissant d'un secteur d'entrée de ville à forte densité de circulation notamment en raison des mouvements pendulaires, la Ville devra être particulièrement attentive à l'aménagement du réseau de voirie et à sa sécurisation, qui devront être adaptés au développement urbain programmé sur cette zone.

OAP n°10 Montagne Saint Joseph- 55 logements prévus

Observations du public :
Avis favorable
@106 : LAITERIE ST MALO & TIFANY EMBALLAGES mais rappelle de prendre en compte le bruit, la circulation et les odeurs
@502 : Association Bretagne Vivante Rance Emeraude et propose d'utiliser le corridor du Routhouan comme voie verte
@90, @444, @494, R85 (Bizeul immobilier)
Remarques et questions
@526 : Société ROULLIER Demande de mettre en places des mesures de protection pour préserver les futurs habitants
Contre le bétonnage et les chantiers interminables. @230
Manque de concertation : @284 : Association « Sauvons la Montagne Saint-Joseph, @112, @244, @249, @385, @386, @389, @401, @468, @599,
Secteur non adapté : tunnels, dépôt de matériaux pollués : @284 : Association « Sauvons la Montagne Saint-Joseph, @22, @112, @187, @212, @249, @258,
Demande de préserver ce coin de nature : @284 : Association « Sauvons la Montagne Saint-Joseph @22, @212, @244, @249, @285, @339, @385, @386, @389, @391, @399, @401, @468, @539, @546,
Demande de revoir les accès et la circulation : @503 : Association Veille Environnement Patrimoine Saint-Malo, @22, @112, @142, @158, @181, @187, @212, @249, @258, @539, @599, R6, R14, R49, *R87,*
Demande de précisions et de modifications : @104,
Arbres à protéger : @112, @212, @539,
Hauteurs à limiter : @142, @181, @401,
Demande préservation du bâtiment classé : @142, @181, @212, @249, @339, @385, @599,
Propose en parc PV @187,
Pas de construction dans la zone de nuisances sonores ou olfactives : R23, *R111,*

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
Le projet de Bellefontaine porte sur un objectif de 30 à 40 logements. Ce projet majoritairement en R+1+comble est dédié à du logement familial abordable, avec une densité en harmonie avec le bâti existant dans le quartier et une programmation de 50% en bail réel solidaire pour des logements accessibles pour les familles et a pour ambition de mieux relier aux autres quartiers le secteur de la Montagne Saint-Joseph en gommant les fractures urbaines et en mettant en valeur les enjeux patrimoniaux, environnementaux et paysagers forts de l'ancien trait de côte.
Une vigilance est de mise dans les projets urbains, pour s'assurer de la compatibilité des modes de vie entre ces différents secteurs, cela par le biais de différentes études menées sur les projets majeurs et concernés, comme des études sur la qualité de l'air, sur l'acoustique, ou encore sur la qualité des sols. L'objectif est d'analyser les nuisances potentielles, et de les réduire à travers le projet (implantation des bâtiments, mise à distance, filtre visuel et sonore...).
Il appartiendra au futur porteur de projet pour le programme de logements de faire les études environnementales et les investigations nécessaires, notamment des sondages de sol pour caractériser une éventuelle pollution ou la présence de remblais. En cas de pollution, un travail d'évacuation des matériaux et un travail de dépollution sera engagé sous la responsabilité du porteur de projets. De même, la démolition du bâti fera l'objet de mesures de dépollution notamment si on détecte la présence d'amiante ou de matériaux polluants.
D'après les informations dont dispose la ville, les remblais ont été entreposés dans l'ancienne carrière, en contrebas du secteur de Bellefontaine. Le secteur haut de l'ancien trait de côte n'est pas une zone de remblais contrairement à l'ancienne carrière à la place de l'ancienne falaise. La zone de remblais de l'ancienne carrière a été aménagée sous la forme d'une forêt urbaine. 1556

arbres ont été plantés en avril 2023. Il appartiendra aux porteurs de projet de mener les études nécessaires pour garantir la compatibilité de leur projet avec les normes environnementales.
Le projet d'OAP prévoit l'installation d'activités artisanales sur le secteur du Val Routhouan, et d'activités économiques sur le secteur de la Grande Rivière. Ces programmes ont pour objectif de s'inscrire dans la dynamique du secteur économique du Routhouan, et de permettre aux entreprises locales de rester sur le territoire Malouin. Ces projets devront faire l'objet d'une intégration urbaine au regard du cadre paysager et habité existant.
Ce site est relativement proche des équipements et des transports en commun. En revanche, l'avenue Général de Gaulle crée une véritable frontière urbaine qui doit être corrigée. L'OAP doit être complétée par un volet dédié à l'aménagement des espaces publics avec l'aménagement du carrefour entre Général de Gaulle, rue René Boltz et rue du Tertre aux Nèfles, l'aménagement de la rue des Prairies, de la rue de Bellefontaine et l'aménagement du passage à niveau de la rue du Clos du Noyer. Ces aménagements sont une condition pour sécuriser le trafic automobile sur la rue des Prairies, améliorer les circulations douces le long du Routhouan et faciliter les cheminements piétons.
L'aménagement du secteur de Bellefontaine ne doit pas apporter des nuisances aux logements existants. C'est pourquoi, un plan de circulation concerté avec les riverains devrait conduire à privilégier l'accès des futurs logements depuis la rue des Prairies, de façon à ne pas augmenter le trafic au cœur du quartier de la Montagne Saint-Joseph. L'aménagement de la rue de Bellefontaine permettra d'améliorer les conditions de circulation (schéma d'intention du plan de circulation joint en annexe du mémoire en réponse).
Il est évident que l'aménagement du secteur de Bellefontaine sera précédé d'un diagnostic environnemental approfondi, prenant en compte la faune et la flore existantes et les contraintes du site (remblai, problèmes acoustiques, etc.).
Il est à noter que le Routhouan est une zone avec de forts enjeux environnementaux et un projet de reconquête des abords du Routhouan permettra de mettre en valeur ce fleuve et de renforcer les connexions écologiques entre le secteur rural et le cœur de ville, avec un axe écologique fort entre Frotu et l'hippodrome.
Enfin, dans une approche générale, le secteur n'a pas fait l'objet d'une étude de nuisance particulière. Une étude sur la qualité de l'air, ainsi qu'une étude acoustique, ont été menées plus spécifiquement sur le secteur de la ZAC du Général de Gaulle, à proximité immédiate de la montagne St Joseph et des entreprises majeures du secteur. Si les études ne permettent pas de mettre en exergue des nuisances fondamentales en lien avec les entreprises du secteur, la relation avec ces acteurs économiques a permis de localiser les futurs logements à des distances raisonnables des activités industrielles. Il en est de même pour le secteur de la montagne St Joseph, qui malgré une proximité, fait le choix d'implanter les logements sur les secteurs les plus éloignés.

AVIS DE LA MRAe : Pas d'observation sur le thème.

AVIS DE L'ÉTAT : Pas d'observation sur le thème.

AVIS DES PPA :
DÉPARTEMENT : Mieux décrire le projet, notamment paysager et l'accessibilité pour les riverains.

SAINT-MALO AGGLOMÉRATION Préciser les hauteurs attendues ; Difficultés d'aménagement du Val Routhouan. La part importante des espaces verts impacte les surfaces à destination économique de Grande Rivière.

CHAMBRE DES MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT : Le projet du val Routouhan est une opportunité à consolider.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :

DÉPARTEMENT : Ces questions seront précisées lorsque le projet sera au stade opérationnel,
Ce site est relativement proche des équipements et des transports en commun. L'OAP doit être complétée par un volet dédié à l'aménagement des espaces publics avec l'aménagement du carrefour entre Général de Gaulle, rue René Boltz et rue du Tertre aux Nèfles, l'aménagement de la rue des Prairies, de la rue de Bellefontaine et l'aménagement du passage à niveau de la rue du Clos du Noyer. Ces aménagements sont une condition pour sécuriser le trafic automobile sur la rue des Prairies, améliorer les circulations douces le long du Routhouan et faciliter les cheminements piétons. Le Routhouan est une zone avec de forts enjeux environnementaux et un projet de reconquête des abords du Routhouan permettra de mettre en valeur ce fleuve et de renforcer les connexions écologiques entre le secteur rural et le cœur de ville, avec un axe écologique fort entre Frotu et l'hippodrome.
L'aménagement du secteur de Bellefontaine a pour ambition de mieux relier aux autres quartiers le secteur de la Montagne Saint-Joseph en gommant les fractures urbaines et en mettant en valeur les enjeux patrimoniaux, environnementaux et paysagers forts de l'ancien trait de côte.
L'aménagement du secteur de Bellefontaine ne doit pas apporter des nuisances aux logements existants. C'est pourquoi, un plan de circulation concerté avec les riverains devrait conduire à privilégier l'accès des futurs logements depuis la rue des Prairies, de façon à ne pas augmenter le trafic au cœur du quartier de la Montagne Saint-Joseph.

SAINT-MALO AGGLOMÉRATION La Commune s'est rendue compte que le zonage sur la Montagne Saint-Joseph manque de clarté : il est mentionné "1AUai" alors qu'il aurait dû être fait mention du zonage "1AUai1». Les espaces paysagers sur le secteur de la Grande Rivière ont deux objectifs. Dans un premier temps, les espaces situés au nord du secteur permettront de créer une lisière paysagère et végétale nécessaire à la quiétude des logements existants et futurs, situés au nord de la zone. Dans un second temps, ceux situés au sud permettront de valoriser l'entrée de la ZI par un cadre paysager, et d'asseoir un corridor écologique le long de la rue de la Grande Rivière, notamment au regard des espaces sensibles du Routhouan. La taille des espaces paysagers, notamment au sud, est indicative, puisque l'OAP s'inscrit dans un principe de compatibilité. Ces espaces pourront ainsi s'ajuster au projet industriel, dans la mesure où ils respectent les conditions évoquées

QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

- La sécurité d'accès de la zone est mise en cause dans la pétition de 200 signatures qui a été soumise à l'enquête. Cette contribution présente des propositions concrètes pour l'accès des voitures.
- Le plan d'accès à la zone peut-il être revu ?
- Lors de la visite sur place, un résident par ailleurs contributeur nous a rapporté une pollution importante du site qui aurait servi de décharge avec notamment le remplissage du tunnel par des déchets polluants issus de démolition de bâtiments ou d'installations ferroviaires.
- Confirmez-vous l'état de pollution des sols ? Une étude spécifique a-t-elle été réalisée ? Une décontamination sera-t-elle nécessaire ?
- Des résidents signalent des nuisances importantes des sites industriels en contrebas. Des représentants du Groupe Roullier et de la laiterie Malo ont également alerté sur ces nuisances et souhaitent qu'elles soient prises en compte par les aménageurs et connues des acquéreurs.
- Une étude des nuisances a-t-elle été réalisée ?

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :

- Le secteur de la Montagne Saint-Joseph est un secteur déjà identifié dans le cadre du PLU approuvé en 2006. Dans le cadre de la révision du PLU, il est apparu peu opportun de maintenir en zone à urbaniser les anciennes propriétés de Bellefontaine et du Val Saint-Joseph. Il est proposé de reclasser ces emprises en zone naturelle pour préserver ces poumons verts et les éléments du patrimoine.
- Les terrains sur le haut de la Montagne Saint-joseph sont dans la continuité de l'habitat déjà existant
- Le projet de Bellefontaine porte sur un objectif de 30 à 40 logements sur site de 1,5 hectares, soit une densité entre 20 et 26 logts/ha. Ce projet majoritairement en R+1+comble est dédié à du logement familial abordable, avec une densité en harmonie avec le bâti existant dans le quartier et une programmation de 50% en bail réel solidaire pour des logements accessibles pour les familles.
- Ce site est relativement proche des équipements et des transports en commun. En revanche, l'avenue Général de Gaulle crée une véritable frontière urbaine qui doit être corrigée.
- Ces aménagements sont une condition pour sécuriser le trafic automobile sur la rue des Prairies, améliorer les circulations douces le long du Routhouan et faciliter les cheminements piétons.
- L'aménagement du secteur de Bellefontaine a pour ambition de mieux relier aux autres quartiers le secteur de la Montagne Saint-Joseph en gommant les fractures urbaines et en mettant en valeur les enjeux patrimoniaux, environnementaux et paysagers forts de l'ancien trait de côte. Il ne doit pas apporter des nuisances aux logements existants. C'est pourquoi, un plan de circulation concerté avec les riverains devrait conduire à privilégier l'accès des futurs logements depuis la rue des Prairies. Un schéma d'intention initial est produit en annexe et servira de base d'échanges avec les riverains.
- L'aménagement du secteur de Bellefontaine sera précédé d'un diagnostic environnemental approfondi. Il appartiendra au futur porteur de projet pour le programme de logements de faire les études environnementales et les investigations nécessaires, notamment des sondages de sol pour caractériser une éventuelle pollution ou la présence de remblais.
- Le secteur n'a pas fait l'objet d'une étude de nuisance particulière.

APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête note que cette OAP était prévue dans le PLU 2006, que le nombre de logements a été revu à la baisse, que des BRS sont prévus, que des avis favorables ont été émis et que de nombreuses observations portent sur l'aménagement sans remettre en cause l'OAP.

Ce projet se situe dans une zone déjà urbanisée à proximité des transports, services et équipements. Les anciennes propriétés de Bellefontaine et du Val Saint-Joseph sont reclassées en zone naturelle pour préserver ces poumons verts et les éléments du patrimoine.
La ville confirme que les zones de pollution seront vérifiées et analysées.
La commission prend en compte la position de la commune "Ces aménagements sont une condition pour sécuriser le trafic automobile sur la rue des Prairies, améliorer les circulations douces le long du Routhouan et faciliter les cheminements piétons" et note que l'OAP permet d'améliorer la mobilité sur le quartier.

La commission d'enquête considère que l'argument de la commune « Ces projets devront faire l'objet d'une intégration urbaine au regard du cadre paysager et habité existant » doit être complété par une « intégration de voisinage avec des mesures permettant une cohabitation avec les activités industrielles riveraines ».
La commission d'enquête est particulièrement sensible sur ce point signalé par des riverains.

La commune indique que les études ne permettent pas de mettre en exergue des nuisances fondamentales en lien avec les entreprises du secteur.
Cependant deux entreprises ont pendant l'enquête, alerté sur les risques de nuisances alors que la commune indique dans sa réponse qu'elles ont été associées au projet.

La commission d'enquête souligne la question du département qui montre bien un enjeu d'accessibilité.
La commission d'enquête note que la circulation et les accès seront revus mais elle souligne que les habitants se sont mobilisés pour faire des propositions concrètes.

Elle souhaite donc qu'une concertation attentive soit mise en place pour la modification de ce projet notamment pour la prise en compte des éléments à protéger (patrimoine et arbres) et que les propositions faites pendant l'enquête soient étudiées avec le schéma d'intention initial proposé par la commune.
Même si le nombre de logements est limité, il engendrera une augmentation de la circulation sur ce secteur.

OAP n°11 Campus II – 500 logements

Observations du public :
@130, @183, @233, @240, @300, @327, @400, @500, R69 : (AD BEH Association de Défense de la Banneville, son Environnement et ses Habitants) : Déplore des manques et formules diverses remarques sur les points suivants :
Concertation Le processus de concertation est jugé insuffisant et non conforme au droit
Logement : Les objectifs de croissance démographique sont jugés irréalistes et incompatibles avec les principes d'équilibre du Code de l'urbanisme. Le besoin en logements est surévalué.
Mobilités : Critique de la nouvelle infrastructure routière ; Mobilités douces insuffisantes.
Cadre de vie : Le projet menace des éléments patrimoniaux et architecturaux, et ne respecte pas les principes d'urbanisation douce et de qualité de vie pour les riverains.
Environnement : Le projet menace des zones humides protégées, absence d'études complètes sur la faune et la flore, Insuffisance des inventaires environnementaux, Risques liés à l'imperméabilisation des sols et à la saturation des infrastructures d'assainissement et d'eau potable
Terres agricoles : Pas de respect des plafonds et du phasage fixés par le SCoT.
Incompatibilités et incohérences du projet : Incompatibilité avec le SCoT et le SRADDET Bretagne ; Incompatibilité avec la loi Climat et Résilience et atteinte à la souveraineté alimentaire et à l'économie agricole locale. :
Solutions alternatives : Propositions sur l'IUT et stratégie globale de logements basée sur la rénovation des passoires thermiques, la surélévation du bâti existant, les extensions de jardins et l'exploitation des friches et dents creuses.

@275 (Association de Rochebonne à Rothéneuf Demain ?) : Hauteurs maximales très différentes (R+7+S à Campus II contre R+4+S à La Houssaye). Opposition aux grands ensembles. Recommande une architecture locale, sectorisée, et la suppression de la suppression de la 2x2 voies, Proposition d'une passerelle pour relier les deux zones de Campus

@503 (Association Veille Environnement Patrimoine Saint-Malo) : Un simple pont aurait sans doute permis de relier l'actuel campus à son extension. Les hauteurs prévues sont excessives le long de l'avenue Maréchal Juin. Il est impératif de réserver un maximum d'espaces verts. Le parking relais prévu est intéressant.

@502 (Association Bretagne Vivante Rance Emeraude) : Transformation d'une zone agricole en quartier d'habitation. Opposition forte des riverains, hauteur excessive (jusqu'à R+7+S). Demande de limiter les hauteurs à R+5+S et de transformer une partie de la zone en verger partagé, en conservant le petit bois.

@553 (LAMOTTE SACIB - Opérateur immobilier) : Soutient le projet qui va favoriser l'attractivité de la ville. L'accueil et le soutien des jeunes sont essentiels pour Saint-Malo. Demande que la densité ne soit pas diminuée sur ce secteur.

@524 (Immobilière CHEREL ETI - Opérateur immobilier) : Confirme l'intérêt d'implanter de nouveaux centres de formation dans ce secteur.

@554 : Exploitant(e)s agricoles, concernés sur l'OAP campus II. L'EARL est globalement favorable à cette OAP. Cependant elle formule quelques remarques concernant la zone 1 AUR* et la zones 2 AU.

@14,@17,@19,@26,@29,@31,@40,@41,@43,@44,@45,@46,@50,@51,@52,@53,@55,@57,@62, @63,@75,@77,@82,@84,@87,@94,@103,@107,@116,@125,@126,@138,@139,@140,@144,@14

9,@150,@151,@152,@156,@157,@162,@170,@171,@175,@180,@192,@193,@194,@196,@197,
@199,@200,@201,@202,@205,@207,@210,@219,@222,@223,@224,@225,@231,@234,@235,@
236,@237,@238,@239,@241,@245,@246,@247,@250,@253,@254,@255,@256,@257,@259,@26
0,@261,@262,@263,@264,@265,@266,@267,@268,@269,@270,@271,@272,@273,@276,@279,
@280,@281,@283,@286,@287,@288,@291,@293,@295,@296,@297,@298,@299,@302,@304,@
306,@307,@308,@310,@314,@315,@317,@322,@323,@324,@325,@328,@329,@331,@332,@33
6,@341,@343,@347,@349,@351,@352,@354,@355,@359,@360,
@362,@364,@368,@371,@372,@374,@375,@378,@385,@386,@387,@389, @390,
@391,@393,@395,@399,@401,@404,@408,@421,@450,@453,@454,@460,@461,@462,@468,@
470,@472,@475,@476,@477,@485,@489,@520,@544,
Contributions de particuliers qui formulent des critiques du projet sur les thématiques suivantes :
Manque de concertation et de transparence, en violation de la règle de droit,
Impact environnemental et artificialisation des sols : L'artificialisation de 52 hectares de terres agricoles et naturelles est perçue comme une menace pour la biodiversité, les zones humides et les espaces verts.
Problématiques liées à la mobilité et aux infrastructures : Le projet de transformation de l'avenue du Maréchal Juin, une 2x2 voies, en une voie unique, accompagnée de la création d'un nouveau boulevard soulève de grandes inquiétudes quant à la circulation future et à la sécurité des riverains, piétons et cyclistes.
Besoins en logements : La construction de 500 logements est jugée excessive par rapport aux besoins réels et aux données démographiques.
Problématiques juridiques et réglementaires : Le projet est critiqué pour ses non-conformités juridiques et réglementaires : ZAN, SCoT, SRADDET.
Impact sur le cadre de vie et le patrimoine : Le projet est perçu comme une menace pour le cadre de vie, le patrimoine local et le risque d'une dégradation de la qualité de vie.

R39 : Demande de Projet de construction d'un habitat partagé « senior-junior-handicap » sur l'une ou l'autre des OAP CAMPUS II et La Houssaye.

R52 : Demande pourquoi aucune zone artisanale n'est-elle prévue dans cette zone ?

R93 : Indivision propriétaire de la parcelle 14 en bordure du Rond-point des Français Libres incluse dans l'OAP CAMPUS II. Souhaitent vendre cette parcelle au niveau de prix établi avec la SACIB il y a quelques années.

R95 : propriétaire d'une parcelle agricole en bordure de l'avenue du Maréchal Juin, incluse dans l'OAP CAMPUS II. Souhaite vendre cette parcelle au niveau de prix établi avec la SACIB il y a quelques années.
R112 : Demande que les parcelles VI94 et VI95 qui ne sont plus exploitées et dont ils sont propriétaires, soient cédées à la ville pour les intégrer dans l'OAP.

@522 : Propriétaire de la parcelle VI59 située à la Banneville, demande de l'intégrer dans le projet du campus.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :

Nota : les thématiques et le contenu des contributions des associations et des habitants se confondant, les réponses de la commune sont agrégées ci-dessous par thématique sans distinguer celles qui relèvent de l'une ou l'autre catégorie.

Concertation : Le Secteur de cette OAP a déjà fait l'objet de projections dans le cadre du PLU précédent, ainsi que dans le cadre du PUS 2030. De plus, il est déjà couvert par une OAP dans le PLU

en vigueur de mars 2006, laquelle s'étend sur un périmètre équivalent. Les riverains avaient donc connaissance depuis de nombreuses années de l'existence d'une urbanisation projetée sur le secteur.
Logement : Le scénario démographique de la commune confirme la nécessité de construire environ 500 logements pour répondre à la problématique du desserrement des ménages, du vieillissement de la population et de la concurrence des résidences secondaires. Le PLU doit également s'inscrire dans le respect des objectifs fixés aux échelons supra communaux (SCoT, PLH). La nécessité de procéder à une densification de l'enveloppe urbaine avant d'envisager toute extension de l'urbanisation résulte de la Loi climat et résilience de 2021. Cela implique de devoir, dans certains secteurs, prévoir des hauteurs de constructions plus importantes pour densifier les espaces. Pour autant cette densification ne peut pas être envisagée dans tous les quartiers et la ville souhaite maintenir la plupart des quartiers dans leurs caractéristiques urbaines actuelles
Mobilités : Au regard des contributions de l'enquête publique, la Ville a décidé de conserver l'avenue du Maréchal Juin dans son fonctionnement actuel, et desservir le nouveau quartier par des voies de dessertes secondaires. Une étude de mobilité sera réalisée dans le cadre de l'étude d'impact de la ZAC qui sera menée pour s'assurer de l'intégration de la totalité des flux sur le secteur.
L'OAP prévoit également la réalisation d'un pôle d'échange multimodal en lien avec le rond-point des Français Libres
Cadre de vie : Si le secteur d'OAP sur le campus existant s'intègre dans l'urbanisation actuelle, la partie Est devra s'intégrer d'une part avec les logements existants de la Banneville, d'autre part avec le cadre agricole, et enfin avec l'avenue du Maréchal Juin. Plusieurs mesures sont prévues à cet effet (Mise à distance des futurs logements, hauteurs limitées, abandon de la voie de desserte nord/sud, mise à distance des futures voies de circulation interne, Réalisation de cheminements doux, création d'une frange paysagère, services et commerces possibles en RDC de certains programmes).
Terres agricoles : Si le périmètre de l'OAP est de 52 hectares, seuls 21,1 hectares sont prévus en extension à échéance 2041. La consommation des ENAF projetée au sein du PLU est strictement encadrée, et nécessaire pour remplir les objectifs fixés par les documents supra-communaux, et en respect des principes issues de la loi Climat et Résilience de 2021.
Environnement : Le secteur Campus porte sur un périmètre qui intègre une sensibilité environnementale forte, Les zones humides identifiées seront conservées et préservées en termes d'alimentation naturelle, pour garantir leur pérennité. Une étude d'impact complète permettra d'intégrer les conditions de biodiversité du site.
Il a été démontré dans les réponses apportées aux avis PPA la capacité de la STEP d'absorber, à l'échéance du PLU, les logements qui seront progressivement réalisés sur la commune. De plus, la Ville de Saint-Malo sera attentive à une gestion intégrée des eaux pluviales par infiltration sur le périmètre de l'OAP.

La ville tient à préciser que suite à l'enquête publique et en réaction aux nombreuses contributions reçues, les élus de la majorité ont validé diverses modifications sur le projet d'OAP. Les principales évolutions portent sur les points suivants :
1- suppression de la nouvelle voie structurante et conservation de l'avenue du Maréchal Juin comme voie de circulation ; refonte du plan de circulation en excluant le secteur de la Banneville du schéma de circulation
2- refonte de la limite du projet au regard des limites de propriétés, pour garantir le maintien de l'intégralité des jardins existants
3- révision des hauteurs à proximité des logements à R+1+S, et épannelages sur le reste du projet
La nouvelle version du plan de l'OAP est joint en annexe du mémoire en réponse.

R39, R52, R93, R95, @522 : La Ville note la demande formulée et étudie les suites à réserver.
R112 : demande impossible à satisfaire.

AVIS DES PPA :

RÉGION : Réalisation d'une voie douce sur des parcelles propriétés de la Région.

DÉPARTEMENT : Nouvelle frange urbaine. Trame des espaces à simplifier.

SAINT-MALO AGGLOMÉRATION : Appellation inappropriée car vocation mixte.
Préciser l'échéancier des 500 logements ;
Préciser le projet de création d'un pôle économique (surface, programmiste immobilier ?)

CHAMBRE D'AGRICULTURE : Demande que l'OAP se limite strictement aux zones U et AU. Les zones d'interface avec l'espace agricoles devront être comprises dans les zonages U et AU

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :

RÉGION : La commune prend acte de cette donnée et ne manquera pas de prendre contact avec la Région lorsque des projets seront envisagés sur ses parcelles.

DÉPARTEMENT : La lisière de cette OAP s'appuiera également sur la notion d'agriculture urbaine et paysage, pour créer un filtre avec les activités agricoles intensives, et également un corridor écologique est/ouest. De plus, cette lisière accueillera les mobilités douces pour relier facilement le secteur du Campus existant, puis de Paramé.

SAINT-MALO AGGLOMÉRATION : ne souhaite pas modifier la dénomination de l'OAP Campus II pour conforter sa vocation.
- Un tableau compilant – opération par opération – le nombre de logements prévus, la temporalité et la typologie sera ajoutée au PLU
Les densités par hectares prévues seront précisées dans les OAP.
- En ce qui concerne le pôle économique, la surface prévue est bien 2 hectares (voir Tome 2 du rapport de présentation) ; la programmation sera plutôt orientée vers un projet tertiaire sans qu'il soit précisément défini à ce stade.

CHAMBRE D'AGRICULTURE : La volonté de la collectivité est de dessiner de manière pérenne une limite entre la ville et le grand paysage ; ces espaces sont intégrés dans l'OAP de façon à préserver ces secteurs qui ont un intérêt écologique fort. C'est pourquoi l'OAP les intègre dans son périmètre pour mieux encadrer leur préservation.

QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

- Le phasage de cette OAP prévoit à court/moyen terme, l'aménagement de la partie existante du Campus, à l'ouest de l'avenue du Maréchal Juin, ainsi que de la partie Est. Le secteur à l'Est après Banneville aura un échéancier à moyen/long terme, ce qui se traduit par un zonage 2AU. Au vu des justifications de l'urbanisation de la zone, pourquoi ne pas avoir classé l'ensemble de la zone en 1AU ?
- A quelle phase se situe l'aménagement routier ?
- L'Avenue du Maréchal Juin sera dédiée aux mobilités douces (y compris transports en commun) alors que le nouveau boulevard prendra le relais pour la circulation des voitures. La circulation est intense dans cette zone d'accès à la ville et aux surfaces commerciales ; Une analyse du trafic actuel et des conditions de circulation est-elle prévue ? Une étude d'impact est-elle envisagée (acoustique, qualité de l'air) ?
- Il est précisé que le nouveau boulevard ne doit pas servir de « shunt » à la circulation. Quelles sont les alternatives à l'accès Est de la ville en voiture ?

- Quels sont les équipements structurants supra communaux sur le site Campus II (5 Ha non comptabilisés) ?
- Que devient l'exploitation agricole de la zone ?
- A qui appartiennent les terrains concernés ? Sont-ils toujours exploités ? Leur aménagement se traduira-t-il par la disparition d'une exploitation agricole ?

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :

- La distinction entre le 1Au et le 2Au permet de hiérarchiser le projet, avec dans un premier temps une partie en 1Au qui regroupe de l'enseignement supérieur, des îlots mixtes (logements / logements étudiants / enseignement), et du logement intégralement. La seconde partie, en 2Au, intègre uniquement une part dédiée au logement. La seconde partie (2AU) sera ouverte à l'urbanisation au regard de la vitesse de développement de la première.
- Suite à l'enquête publique les élus de la majorité ont validé la suppression de la nouvelle voie structurante, la conservation de l'avenue du Maréchal Juin comme voie de circulation et la refonte du plan de circulation en excluant le secteur de la Banneville du schéma de circulation
- Le nouveau boulevard ne sera pas réalisé, et la question du shunt ne se pose plus. Une étude d'impact sera réalisée dans le cadre du projet global d'aménagement du secteur. Pour l'instant, le secteur n'a pas fait l'objet d'études spécifiques.
- Les 5 ha correspondent à une programmation d'enseignement supérieur au titre du SCOT et de la consommation des ENAF.
- L'OAP a vocation à être réalisée sur un phasage qui s'étalera sur le temps moyen/long. Dans ces conditions, les exploitants agricoles pourront continuer d'exploiter les terres sous la forme de baux ruraux précaires. Concernant le siège d'exploitation de la ferme de Tourlourette, la Ville de Saint-Malo a approuvé les conditions d'un protocole d'accord et d'indemnité, permettant de repositionner le siège dans un secteur dédié intégralement au cadre agricole. Dans le cadre de ce protocole, la Ville de Saint-Malo devient propriétaire des emprises foncières actuelles du siège d'exploitation. L'EARL Tourlourette devrait quitter le site de Tourlourette à l'échéance 2027
- Les terrains du secteur du Campus // Banneville appartiennent majoritairement à des propriétaires privés, notamment des familles qui en sont propriétaires de longue date. Le groupe Lamotte Sacib a acquis plusieurs parcelles depuis plus de 10 ans.
- La majorité des parcelles sont exploitées, notamment par l'EARL Tourlourette dont le siège d'exploitation est implanté sur le site de Tourlourette, en bordure de l'avenue du Maréchal Juin.

APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Plusieurs questions ont été posées sur l'OAP Campus II par les PPA (Région, département, Agglomération, Chambre d'agriculture) ainsi que par la commission, qui ont concerné la trame des espaces sur les franges urbaines, les échéanciers de construction des logements et d'aménagements routiers, la répartition des zones U et U et AU, la distinction des zones 1AU et 2 AU, le devenir des exploitations agricoles.

Mais l'OAP Campus II a surtout suscité 216 contributions qui représentent environ 28% de l'ensemble durant l'enquête publique.
Cette participation très importante s'est déroulée selon deux modalités :

- **D'une part des contributions émanant d'associations existantes ou constituées pour répondre au projet de révision du PLU : Notamment il est noté une très forte implication de l'Association de Défense de la Banneville, son Environnement et ses Habitants (AD BEH) qui a fourni 9 contributions successives, dont un dossier particulièrement argumenté de 99 pages ;**

- **D'autre part de contributions de riverains dont il est apparu, pour la très grande majorité d'entre elles qu'elles reprenaient, en tout ou partie, avec une rédaction équivalente ou légèrement distincte, les thématiques et la trame des développements de l'AD BEH.**

La tonalité de la très grande majorité de ces participations est très négative à l'encontre du projet de la Ville.

Face à ce très important volume de remises en cause, la Ville a décidé, tout en répondant item par item aux contributions, de procéder à une refonte de cette OAP sur différents points ; elle indique ainsi dans sa réponse :

« La ville tient à préciser que suite à l'enquête publique et en réaction aux nombreuses contributions reçues, les élus de la majorité ont validé diverses modifications sur le projet d'OAP. Les principales évolutions portent sur les points suivants :

1- suppression de la nouvelle voie structurante et conservation de l'avenue du Maréchal Juin comme voie de circulation ; refonte du plan de circulation en excluant le secteur de la Banneville du schéma de circulation

2- refonte de la limite du projet au regard des limites de propriétés, pour garantir le maintien de l'intégralité des jardins existants

3- révision des hauteurs à proximité des logements à R+1+S, et épannelages sur le reste du projet

4- Les zones humides identifiées seront conservées et préservées en termes d'alimentation naturelle, pour garantir leur pérennité. Une étude d'impact complète permettra d'intégrer les conditions de biodiversité du site.

La nouvelle version du plan de l'OAP est jointe en annexe du mémoire en réponse.

La commission constate, en préambule, que la Ville n'a sans doute pas anticipé le niveau de rejet de cette OAP par la population concernée.

Ce rejet trouve son explication en raison, tout d'abord, du manque de concertation en amont évoquée par beaucoup, même si la commune dans sa réponse invoque l'existence de projets antérieurs sur la zone concernée, connus des riverains. L'ancienneté de ces éléments justifie le ressenti des contributeurs.

Il réside par ailleurs, aux yeux des riverains dans la dimension jugée démesurée du projet qui serait en contradiction avec des besoins mal évalués par la Ville, qu'il s'agisse des circulations routières, du nombre de logements, des besoins en développement du campus, d'ENAF consommés.

Il y a, enfin et de manière générale, une très forte mobilisation des contributeurs pour la défense d'un quartier jouissant d'une biodiversité exceptionnelle dont la préservation constitue un impératif commun.

La commission a pleinement conscience de la nécessité pour la Ville de procéder à des extensions de l'urbanisation, de façon limitée, en privilégiant largement la densification de l'enveloppe urbaine. Elle estime que sur ce point l'OAP Campus II n'entre pas en contradiction avec les impératifs de protection des terres agricoles et naturelles posés par la loi climat et résilience.

Elle comprend et partage en outre l'objectif de la Ville de promouvoir l'installation d'une population d'actifs et la nécessité corollaire de construction d'un habitat mixte qui passe nécessairement par une densification des constructions.

Elle estime justifiée la volonté de la commune de développer un campus qui pourra permettre à terme l'installation de structures d'enseignement et d'étudiants, et qui contribuera à l'attractivité de la Ville. Elle constate cependant, qu'à ce stade, cette extension demeure hypothétique.

La commission prend note et salue la réflexion approfondie engagée par la Ville au terme de l'enquête publique afin de permettre, grâce à ses propositions de modification de l'OAP sur différents points importants, de concilier les objectifs qu'elle s'est fixée dans le cadre de cette révision du PLU avec les critiques formulées lors de l'enquête.

La commission a examiné cette nouvelle projection et formule les remarques suivantes :

Elle note d'abord que la refonte du projet, tout en répondant aux objectifs de création de logements, prend en compte de façon plus appropriée la configuration et les enjeux du secteur et les attentes de ses habitants.

La commission d'enquête souligne que la partie Est classée en 2AU ne sera ouverte à l'urbanisation que lorsque le secteur 1AU sera aménagé.

Ceci permettra de prendre en compte l'évolution des besoins, et pour aller plus loin la commission suggère que les modalités d'aménagement prévoient une orientation possible de la zone universitaire vers du logement si les installations d'enseignement prévues n'étaient pas confirmées.

Cependant, le tableau d'OAP indique que la partie 2AU correspond à 30 logements (sur les 250 envisagés) ce qui paraît contradictoire avec les hauteurs de bâtiments envisagées sur le schéma du projet. La répartition des logements entre les secteurs 1AU et 2AU doit être reprécisée.

La commission souligne l'importance de l'information et de la concertation en amont de la mise en œuvre du nouveau projet.

OAP n°12 Château Malo - 90 logements

Observations du public :
Avis favorable
@503 Association Veille Environnement Patrimoine satisfaisant puisque seuls des R+1 ou R+2 entourés d'espaces verts seraient autorisés ainsi que des parkings.
@571 permettra de construire des logements qualitatifs dont une part significative de logements en accession sociale (BRS), localisation intéressante à proximité des zones d'emploi, différentes formes urbaines qui respecteront l'identité de Château-Malo.
Questions et demandes
@502 Association Bretagne Vivante Rance Emeraude Nouvelle consommation de terres agricoles. Projet peu dense une réduction des résidences secondaires limiterait ce type d'extension.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
Ce projet d'OAP a pour objectif de créer de logements familiaux abordables. Ce projet s'inscrit dans une démarche de finaliser la lisière urbaine entre le bourg de Chateau-Malo et le grand paysage.
Ce site est une réelle opportunité pour créer des logements proches des équipements, des zones d'emplois et bien desservis par les transports en commun. Cette OAP a pour ambition de créer des logements avec une mixité des formes d'habitat et des typologies, en proposant des maisons groupées et des logements intermédiaires qui sont des nouvelles formes d'habitat à mi-chemin entre l'habitat pavillonnaire et l'habitat collectif.
Ce projet est exemplaire par une volonté de s'inscrire dans une trajectoire de sobriété foncière avec une projet totalisant 90 logements sur une surface de 1,67 hectares, soit un objectif de 50 logts / hectares, en phase avec les objectifs du SCOT en cours de révision.

AVIS DE LA MRAe : Pas d'observation sur ce thème

AVIS DE L'ÉTAT : Pas d'observation sur ce thème

AVIS DES PPA :
Département : Intégrer la valorisation de la frange rurale dans l'OAP.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
Département : Dans une approche générale, les lisières avec les espaces agricoles permettent à la fois de s'inscrire dans la topographie du site, dans son fonctionnement existant, pour relever son identité, et promouvoir des fonctionnalités (environnementales notamment) ou des usages (modes doux) complémentaires.

QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :
- Comment justifiez-vous le besoin en logements sur Chateau-Malo ?
- Comment le secteur est-il relié aux aménités de la Ville ?

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
- Château-Malo est un ancien bourg rural, situé au Sud-Est de la commune, à mi-chemin entre les quartiers sud de Saint-Malo et la commune de Saint-Jouan-des-Guérêts. Ce secteur essentiellement résidentiel s'est progressivement développé depuis plus de 30 ans avec des extensions pavillonnaires notamment, renforcées par la réalisation d'équipements et l'implantation de commerces afin de répondre aux besoins des nouveaux

habitants : restructuration et extension du groupe scolaire Per Jaker Helias, création d'un espace commercial, réalisation d'une maison de quartier avec des locaux associatifs et une salle polyvalente et extension du parc sportif avec la création d'un troisième terrain de grand jeu (terrain synthétique) et construction de vestiaires.

- L'enjeu de l'extension du bourg était de réussir la transition entre le cœur de bourg et les extensions de l'urbanisation. La création de la ZAC de la Lande Gatelle située au sud-ouest de Château-Malo et son aménagement ont permis de répondre à 3 enjeux : un développement des équipements sportifs restructurés, une capacité de développement d'équipements structurants, pôle de vie du nouveau quartier, un développement résidentiel au nord et au sud de ces équipements.
- Le développement de Château-Malo a permis de constituer une offre résidentielle de grande qualité, proche des zones d'emploi et des commerces, disposant des équipements indispensables, avec une mixité sociale importante en matière de typologie et de financement des différents programmes, associant locatif social, locatif privé, accession, logements collectifs, semi collectif et individuel.
- Les logements construits sur Château-Malo répondent à la volonté de la Mairie qui souhaite proposer des logements abordables adaptés à des familles, proches des transports et du centre-bourg.
- C'est dans cet objectif que le PLU prévoit de prolonger l'urbanisation au nord du bourg par un quartier dédié en grande majorité à une offre de logements abordables en bail réel solidaire. Cette offre permet de renouveler une offre de logements familiaux
- Le bourg de Château-Malo est bien relié aux quartiers centraux de Saint-Malo et aux pôles d'emplois par la ligne 4 du réseau Mat avec une fréquence toutes les 30 minutes.
- La collectivité aménage une liaison piéton / cycle vers la zone Atalante où passe la ligne 2 du réseau Mat avec une fréquence toutes les 15 minutes.
- Château-Malo dispose d'une station Vélo Mat. Plusieurs itinéraires cyclables sont en cours d'aménagement, notamment par la zone Atalante qui est desservie par une voie cyclable d'intérêt communautaire

APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête reconnaît que cette zone est bien équipée, desservie par les transports en commun et des voies douces et est conçue avec une volonté de mixité sociale.

La commission d'enquête souligne que cette implantation sera attractive avec le projet d'implantation de l'hôpital et de toute cette zone.

La commission d'enquête souhaite comme le demande le Département qu'il soit précisé que les lisières sont à intégrer à l'enveloppe de l'OAP.

OAP n°13 Le Port

Observations du public :
Avis général sur l'OAP :
@502 (Bretagne Vivante Rance Emeraude) : Demande une végétalisation plus ambitieuse.
R97 (ADICEE) : Note que le secteur S7 est concerné par une rénovation, sans nouvelle construction qui sera interdite par le PPRSM et considère que la gare maritime respectera le gabarit imposé par les services de l'Etat et de la Ville et assurera un meilleur accueil aux usagers.
@503 (Veille Environnement Patrimoine Saint-Malo) : contestation des hauteurs prévues, favorables au remplacement des parkings du quai st Louis par des espaces verts et des promenades avec interdiction de constructions sur ces zones
@213 : Considère que le port de commerce est en décroissance continue et devrait être reconverti (ouverture au public du bassin Duguay-Trouin, liaisons douces entre Saint-Servan et l'Intra-muros, remplacement des espaces de stationnement par des jardins et des espaces d'animation.
@303 : Interrogations sur le zonage des secteurs Alet-Sablons-Intra-Muros.
@516 : Favorable à l'effacement progressif des parkings P3, P5, P6, P8, P10 et P12.
@97 : Favorable à la suppression des parkings, à la réduction de la place de la voiture, à la création de promenades, Les aménagements similaires ne sont plus remis en cause.
@347, @474, @503, @506 : hauteurs des bâtiments.
@218 : Vigilance sur l'aménagement du Quai Dugay Trouin et les éventuelles nuisances.

L'activité portuaire :
@217 Société EDEIS opérateur du Port St Malo :
Rappel des missions d'EDEIS et poids économique du port de Saint-Malo. Nécessité de règles d'urbanisme permettant le maintien et le développement de ces activités : hauteur limite à 8 mètres.
Soutien à l'optimisation de la cohabitation des usages, cheminements piétons et cyclables sont encouragés, dans les limites de la sûreté et de la sécurité. Aucun accès public autorisé dans les zones d'exploitation portuaire strictes.
Edeis intègre systématiquement la problématique du Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine (PPRMS) dans ses projets.
@526 (Société ROULLIER)
Demandes de modification des hauteurs maximales : 15 m dans le Secteur n°3 – Port de commerce ; 27 m dans le Secteur n°5 – Tertiaire pour accompagner la dynamique de développement engagée.

L'OAP et le paysage :
@110/@575 (APPSAM Agir Pour le Patrimoine de saint Malo), @14, @87,@113,@114,@118,@347,@373,@430,@441, @503 (Veille patrimoine Saint Malo), @575,@87,@474,@480,@481,@572,@574,@58,@603 :
Manque de références patrimoniales dans l'OAP.
Mise en cause de la hauteur de la future gare maritime du Naye (8 m), demande de limiter la hauteur de toute construction sur l'esplanade du Naye à 5 mètres, d'interdire de nouvelles constructions y compris locaux commerciaux ou de bureaux, dans toute la zone dite de « concession ».
Demande de mise en place de servitudes de « cônes de vue ».

L'OAP et son lien avec l'Intramuros :
@128 (Association des Commerçants de l'Intramuros IMCA), @165/@167/@189/@189/@487/@518/@519/@535 (commerçants) ; @172, @190, @232, @289, @292, @491, @532, @548, R60 :
Inquiétudes sur l'accessibilité de l'Intramuros (suppression de voies d'accès et de stationnement) et les conséquences sur l'activité commerciale, les valorisations foncières, la qualité de vie des habitants.

Opposition à la suppression des parkings, demande de création de parkings de remplacement, interrogation sur le développement des mobilités douces qui peut être clivant car incompatible avec les accès voitures.

@97, @99, @168, @423, R72 : Avis favorable à l'aménagement et à la réduction de la place de la voiture pour la mise en valeur du patrimoine. Les aménagements similaires ne sont plus remis en cause.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :

Avis général sur l'OAP :

@502 (Bretagne Vivante Rance Emeraude) : La ville prend note de cette observation.

R97 (ADICEE) : La commune note avec satisfaction la remarque de l'association sur le gabarit de la gare. La constitution d'un pôle d'échanges multimodaux intégrant éventuellement une aire de covoiturage est prévue dans le PLU révisé au sud de la commune, bien que la zone d'implantation ne soit pas, à ce stade, définie,

@503 (Veille Environnement Patrimoine Saint-Malo) : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°13

@303 : La ville prend note de ces observations et les transmettra aux services compétents (Bretagne Plaisance et direction de la Voirie) pour être prises en compte dans les projets à venir sur le secteur des Sablons.

@516 : La ville prend note avec satisfaction de cette observation

@97 : Favorable à la suppression des parkings, à la réduction de la place de la voiture, à la création de promenades, Les aménagements similaires ne sont plus remis en cause.

@347, @474, @503, @506 : hauteurs des bâtiments. Se reporter au tableau spécifique de l'OAP, OAP n°13@218 : Les projets devront respecter le PPRSM et ses prescriptions. Concernant l'établissement "Le Dock", la ville prend note de cette observation et la transmet aux services compétents.

L'activité portuaire :

@217 Société EDEIS opérateur du Port St Malo :

La Commune souhaite conserver les hauteurs prévues sur le secteur de la gare maritime à 7 mètres et une erreur matérielle figurant dans l'OAP sur les hauteurs sera corrigée

@526 (Société ROULLIER)

Afin de permettre la poursuite des projets de développement du groupe Roullier et pour prendre en compte l'évolution des contraintes pour les programmes tertiaires (intégration des éléments techniques, intégration des éléments de production d'énergie renouvelable, isolation et architecture bioclimatique), la Ville de Saint-Malo décide d'augmenter la hauteur prévue sur une partie du secteur visé, à savoir les bâtiments situés le long du boulevard des Talards.

L'OAP et le paysage :

@110/@575 (APPSAM Agir Pour le Patrimoine de saint Malo), @14, @87,@113,@114,@118,@347,@373,@430,@441, @503 (Veille patrimoine Saint Malo), @575,@87,@474,@480,@481,@572,@574,@58,@603 :

La Commune souhaite conserver les hauteurs prévues sur le secteur de la gare maritime à 7 mètres et une erreur matérielle figurant dans l'OAP sur les hauteurs sera corrigée

La commune prend connaissance des propositions qui sont faites concernant les cônes de vue et va réfléchir à l'opportunité de les modifier ou d'en ajouter de nouveaux.

NDLR La Gare maritime du Naye (projet Région) a fait l'objet d'une enquête publique et le permis de construire a été délivré. Les questions relatives à la gare maritime sont hors périmètre de la présente enquête.

L'OAP et son lien avec l'Intramuros :
@128 (Association des Commerçants de l'Intramuros IMCA), @165/@167/@189/@189/@487/@518/@519/@535 (commerçants) ; @172, @190, @232, @289, @292, @491, @532, @548, R60 :
Intra-Muros doit conserver une capacité de stationnement pour les habitants, des usagers, les acteurs professionnels mais il est sans doute envisageable de construire des parkings (parking silo sur 2 niveaux par exemple) à proximité du Pertuis pour les habitants et les usagers.
Par ailleurs, la montée en charge des parkings relais, notamment Paul Féval et les futurs parkings relais au nord et au sud de la ville permettront à terme de digérer une part du flux touristique.
C'est sous ces conditions que l'évolution des pieds de remparts pourra être envisagée, après concertation avec les habitants et les usagers et après avoir travaillé sur un plan de mobilité global à l'échelle de la ville, décliné à l'échelle d'Intra-Muros et de la polarité Gare-Rocabey-Intra-Muros.

@97, @99, @168, @423, R72 : La ville prend note avec satisfaction de l'avis favorable à l'aménagement et à la réduction de la place de la voiture pour la mise en valeur du patrimoine.

AVIS DES PPA :
RÉGION :
Secteur 4 « Interface ville – port » : rester à la notion de programmation économique près de la place de la Grande Hermine
Secteur 5 « Tertiaire » : hauteur de 15 m (et non 12) pour le terre-plein Est
Secteur 7 : « gare maritime /croisière » : constructibilité à 8 m
Secteur 8 : « nautisme de plaisance » : projet d'aménagement du port des Sablons à intégrer.
Demande de donner l'accès au port par des passages en bord de bassin (Bouvet).

DÉPARTEMENT :
Suggère de donner accès au port par des passages en bord de bassin (Bouvet).

CHAMBRES DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE (SAINT MALO ET 35) :
Le projet de suppression de stationnements aux abords des remparts est inacceptable car le secteur accueille des habitants et des salariés aux horaires étendus. Aucune solution concrète en matière de transports collectifs ou de stationnement de délestages n'est précisée.
La création d'un nouveau bâtiment événementiel sur le Quai Duguay Trouin ne doit pas nuire à l'activité des infrastructures existantes et l'espace de stationnement doit être préservé.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
RÉGION :
- Les hauteurs et programmations prévues pourront être reprises selon les demandes formulées par la Région.
- Bretagne Plaisance a communiqué en juin 2025 sur ses projets d'investissement à l'échelle du port de Saint-Malo, et notamment sur le site du port de plaisance des Bas Sablons. Le projet d'OAP pourra être corrigé pour tenir compte de ces évolutions.
- La Commune souhaite conserver les hauteurs prévues sur le secteur de la gare maritime à 7 mètres une erreur matérielle figurant dans l'OAP sur les hauteurs sera corrigée.
- La commune de Saint-Malo a validé le permis de construire du Terminal du Naye avec une hauteur de 8 mètres en prenant en compte l'impact du projet et en considérant que ce projet structurant pouvait donner lieu à une dérogation au titre de l'ORT.

DÉPARTEMENT :

Accès au port par des passages en bord de bassin (Bouvet) : il appartiendra à la Région dans le cadre de la Police du Port d'accorder ou non des accès, la Ville n'a pas compétence pour autoriser ou non ces accès.

CHAMBRES DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE (SAINT MALO ET 35) :
Si l'aménagement des pieds de remparts doit se poser à moyen et long terme pour améliorer les cheminements piétonniers, favoriser les circulations douces et désimperméabiliser l'espace public, il est impératif que la suppression éventuelle des parkings soit compensée au préalable par des stationnements à proximité des remparts et/ou par la montée en charge des navettes ainsi que des parkings relais.
Intra-Muros doit conserver une capacité de stationnement pour les habitants, les usagers, les acteurs professionnels mais il est sans doute envisageable de construire des parkings (parking silo sur 2 niveaux par exemple) à proximité du Pertuis pour les habitants et les usagers.
Par ailleurs, la montée en charge des parkings relais, notamment Paul Féval et les futurs parkings relais au nord et au sud de la ville permettront à terme de digérer une part du flux touristique.
C'est sous ces conditions que l'évolution des pieds de remparts pourra être envisagée, après concertation avec les habitants et les usagers et après avoir travaillé sur un plan de mobilité global à l'échelle de la ville, décliné à l'échelle d'intra-Muros et de la polarité Gare-Rocabey-intra-Muros.

APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

L'OAP a été conçue en concertation avec la Région avec un double objectif décliné pour les différents secteurs : améliorer la cohabitation entre les activités et utiliser le port comme interface entre l'intérieur de la ville, intra muros et la mer.

La commission a constaté que (à l'exception de l'observation @213), l'activité portuaire n'est pas remise en cause, la circulation et les nuisances générées par l'activité ne sont pas citées, ce que l'on peut attribuer à une adhésion forte à cette activité historique porteuse d'emplois et de retombées économiques.

Les contributions se sont focalisées sur deux aspects : la hauteur et la destination des bâtiments sur les différents secteurs et son incidence sur le paysage d'une part, la suppression des parkings et son incidence sur l'activité commerciale et la vie des habitants d'autre part.
La commission considère que les remarques concernant la Gare Maritime du Naye qui a fait l'objet d'une enquête publique, sont hors périmètre.

Un élément fort de contestation de ce projet concernait l'insertion paysagère et la hauteur de 8 mètres. Les commerçants se sont également alarmés d'une possible concurrence d'activités avec notamment de la restauration dans le périmètre de la gare.
Ces questions sont reprises pour l'ensemble de l'OAP.
La commission note que les gabarits et les hauteurs ont fait l'objet de discussions entre la Ville, la Région, et l'Architecte des Bâtiments de France pour prendre en compte les gabarits existants, les contraintes patrimoniales, et les nécessaires besoins liés à l'exploitation du Port.
Elle note également l'engagement à l'application de la charte de l'aménagement et de la construction durables : diagnostic du contexte architectural, intégration urbaine et paysagère, implantation bioclimatique, énergie, concertation préalable avec les riverains et passage en commission d'urbanisme, travail avec l'architecte conseil de la Ville et les services, travail avec l'ABF.
La commission prend note que les limitations se sont calées sur l'existant (portuaire et non portuaire), sans augmenter l'impact visuel du port pour les riverains et sans contraindre son potentiel développement.

Du point de vue paysager et patrimonial, la commission considère que la mise en valeur de l'Intramuros passe par l'aménagement des pieds de remparts, l'amélioration visuelle de l'approche, l'amélioration des cheminements piétonniers, et la végétalisation et la désimperméabilisation de l'espace public. Toutes ces mesures sont proposées dans l'OAP avec également une réflexion sur l'amélioration esthétique des bâtiments. A noter que la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère fait l'objet d'une réflexion spécifique pour chaque secteur.
La commission considère que le projet d'OAP remplit les objectifs d'amélioration paysagère pour ce qui concerne la perception de l'intramuros mais aussi celle des installations portuaires, comme cela a été réalisé avec succès pour d'autres cités patrimoniales et villes portuaires.
La commission note que ces aspects n'ont pas été perçus par les contributeurs focalisés sur le point de vue à partir des Bas Sablons.

La commission comprend les réactions des habitants et commerçants d'Intramuros inquiets de la suppression progressive de places de parking.
Elle considère que la réponse de la Ville est de nature à les rassurer en envisageant la compensation <u>au préalable,</u> par des stationnements à proximité des remparts et/ou par la montée en charge des navettes ainsi que des parkings relais, la construction de parkings à proximité du pertuis pour les habitants et les usagers, la montée en charge des parkings relais, pour réguler le flux touristique.
La commission espère que, à l'instar de villes équivalentes, le développement des mobilités douces et de l'usage des transports en commun diminuera la prévalence de l'usage de la voiture individuelle.

C.12 Demandes relatives à la constructibilité

Observations du public :
R3 : La zone constructible est prévue au ras de la maison. Demande de la repousser après la terrasse qui a un PC, pour permettre l'aménagement ultérieur.
R22, R58, R83, R15 : demandes d'informations sur la situation de parcelles, les travaux autorisés par le zonage.
@185, @211, @142, @9, @145, R94, @80, R19, C10, R30, C9, @403, C10, R34, @105, R107, C7 : demandes de constructibilité.

RÉPONSE DE LA VILLE DE SAINT-MALO :
R3 : La ville de Saint-Malo va modifier le zonage pour l'adapter à la configuration du site.
R22, R58, R83 : réponses aux demandes d'informations.
@185, @211, @142, @9, @145, R94, @80, R19, C10, R30, C9, @403, C10, R34, @105, R107, C7 : confirmation du caractère inconstructible..

APPRÉCIATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
La Ville a examiné toutes les demandes avec attention, répondu individuellement aux questions et justifié sa réponse. (cf mémoire en réponse)
Le refus de constructibilité et/ou de modification de zonage est justifié au vu de la loi Littoral, qui interdit les constructions en dehors des agglomérations, villages, et secteurs déjà urbanisés (Article L121-8 du Code de l'urbanisme), de l'application stricte de la loi Climat & Résilience (Zéro Artificialisation Nette, des objectifs du PADD fixes dans ses objectifs la préservation des espaces retro-littoraux et de pérenniser l'activité agricole et la vocation de ses terres productives.

Ces refus n'appellent pas de commentaire de la part de la commission.

La commission considère que toutes les informations ont été fournies aux contributeurs sur la situation de leurs parcelles, les suites possibles à des demandes nécessitant instruction.
La commission considère que toutes les situations ont été étudiées avec précision. Elle salue la rigueur et l'exhaustivité du traitement des demandes.

D Conclusion et avis

Après avoir :

- Étudié le dossier d'enquête mis à la disposition du public dans son ensemble,
- Procédé à des visites sur le territoire de la commune,
- Constaté le bon déroulement de l'enquête publique elle-même, du 6 mai au 12 juin 2025
- Tenu 11 permanences et reçu 200 personnes,
- Analysé les 755 observations recueillies,

Dressé le procès-verbal de synthèse qui a été remis le 20 juin à Monsieur Charles POTTIER Directeur de l'Aménagement et de l'Urbanisme, Madame FONTAINE Responsable service administratif et juridique, et Madame LUCAS juriste.

- Recueilli en retour la réponse de la Ville de Saint Malo le 4 juillet 2025.

La commission exprime ci-après son avis, qui s'appuie sur son analyse et ses convictions personnelles acquises pendant l'enquête.

Document stratégique et transversal, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) traduit réglementairement le projet politique d'aménagement et de développement durables de la Ville de Saint-Malo. Depuis 2006, 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.
La révision qui fait l'objet de l'enquête publique correspond à la nécessité de prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires ainsi que les documents supra communaux ; de définir le projet urbain pour les 10 prochaines années, en prenant en compte les objectifs de développement durable, ainsi que le rôle de la ville comme pôle structurant à l'échelle régionale et locale.

La commission confirme que le dossier était complet et conforme. Elle a apprécié la qualité des documents, notant une présentation claire et des illustrations pertinentes, tout en reconnaissant que leur nombre et leur complexité peut rendre difficile leur appréhension par le public.
L'enquête s'est déroulée du 6 mai au 12 juin avec 11 permanences au siège de la DAU. Au total, près de 200 visiteurs ont été comptabilisés et 755 observations ont été déposées.
La commission a apprécié le bon déroulement de l'enquête publique, respectant les dispositions réglementaires, et remercie les élus et le personnel pour leur travail.
La participation a été très importante au niveau des habitants et des associations de quartier, des associations de défense du patrimoine, de l'environnement qui se sont exprimées sur le projet d'ensemble ou sur des aspects plus sectoriels.

Parmi les sujets de mobilisation, on peut citer l'échéancier des procédures, la prise en compte du risque de submersion marine, et les OAP. Parmi celles-ci, l'OAP Campus II a été prépondérante avec près de la moitié des observations.
Les acteurs économiques ont également exprimé leurs préoccupations au regard du projet.
Les avis de la MRae, de l'Etat et des personnes publiques consultées ont été systématiquement repris.
La Ville a examiné et répondu à toutes les observations. Les questions et leurs réponses sont consultables dans le mémoire en réponse et elles ont été reprises dans l'analyse thématique ; elles sont suivies de l'avis de l'avis de la commission.

Par ses mécanismes de consultation des personnes publiques associées et consultées, de l'autorité environnementale et de la population, la Ville a pu faire évoluer son document et faire émerger des pistes d'amélioration, qui ont été détaillées dans l'analyse thématique.

Le chevauchement des révisions du PLU, du SCoT et du PPRSM a suscité des réactions, mais la commission soutient la décision de la Ville de ne pas retarder la révision du PLU, compte tenu des enjeux urbains actuels.
La commission a pris note des évolutions liées au PPRSM et au SCoT, soulignant l'engagement de la Ville à mettre en conformité son document d'urbanisme.
La commission note que le futur PPRSM n'impacte pas la constructibilité des OAP. Elle considère cependant qu'il serait préférable de surseoir à statuer pour tout projet susceptible d'être impacté par l'évolution du PPRSM.
Elle demande cependant que la commune confirme dans son PLU son engagement à engager au plus vite les démarches de mise en conformité avec le futur SCoT et le futur PPRSM.

Le projet urbain de la Ville se place dans un contexte de diminution de la population, notamment des jeunes et des actifs, un manque de logements dû au desserrement des ménages et une concurrence avec les résidences secondaires et les meublés touristiques due à la forte attractivité de cette ville littorale et patrimoniale très accessible en train depuis Rennes et Paris.
Elle se caractérise aussi par une forte imbrication des zones résidentielles et des zones économiques notamment le port, et un contexte géographique contraint avec le littoral au nord et les zones agricoles et naturelles au sud.
Le PLU doit concilier la satisfaction des besoins en logement, la coexistence des usages, la préservation de l'environnement naturel et patrimonial en respectant les prescriptions législatives notamment sur ses limites.

Le projet de PLU se veut en rupture avec les tendances précédentes en privilégiant « un urbanisme apaisé qui préserve l'environnement » et traduit cette volonté en hiérarchisant les axes du PADD :
Axe 1 : S'engager pour un développement du territoire en harmonie avec sa géographie et son socle environnemental
Axe 2 : Préserver et valoriser les patrimoines, socle de l'identité malouine
Axe 3 : Renforcer et développer l'attractivité de la ville de Saint-Malo pour les familles et les actifs
Axe 4 : Renforcer les piliers économiques malouins et le développement local
Axe 5 : Créer les conditions d'une ville accessible, mobile et connectée

Les sujets de la démographie et de l'habitat sont étroitement liés.
Dans les échanges avec le public, la commission a pu constater que la densification de l'habitat dans les dernières années a été fortement contestée dans la mesure où elle portait atteinte à la perception de la ville par ses habitants (disparition de l'habitat pavillonnaire au profit d'immeubles), et que du fait de la forte demande en habitat secondaire, elle ne profitait pas aux locaux et était inaccessible aux revenus modestes.
Concernant l'habitat, la commission retient une diminution de la taille moyenne des ménages et une augmentation des résidences secondaires. La Ville vise à compenser l'érosion démographique et la concurrence des résidences secondaires par la construction de nouveaux logements, avec un objectif de production de 500 logements par an.

La commission note que les hypothèses de croissance démographique et les besoins en logements ont été contestés par de nombreux contributeurs.
La Ville a été sollicitée pour préciser ses hypothèses et ses choix en matière de logements et un scénario détaillé a été fourni (cf mémoire en réponse).
La commission considère que les projections démographiques sont justifiées, cohérentes avec l'analyse territoriale et que les besoins en logements qui en résultent sont bien expliqués, prenant en compte des tendances nouvelles comme le desserrement des ménages, la diminution des familles. Elle souligne également la cohérence avec les documents supra communaux comme le SCOT et le PLH.
La commission comprend les réticences aux opérations de densification et incite la Ville à mettre en place des procédures de concertation pour améliorer l'acceptabilité des projets.

Elle insiste sur la nécessité de prendre en compte l'évolution climatique dans la conception des quartiers et des bâtiments : réduction des îlots de chaleur, implantation des bâtiments, constructions bioclimatiques, végétalisation, désimperméabilisation.

La commission salue les efforts de la Ville pour attirer des familles avec des logements abordables notamment avec le dispositif du Bail Réel Solidaire, et les logements locatifs sociaux, dépassant les objectifs fixés par la loi SRU. Elle note cependant que les besoins ne sont pas entièrement satisfaits et encourage la poursuite des efforts.
Enfin, la commission reconnaît les actions de la Ville pour limiter l'impact des résidences secondaires et des meublés touristiques sur le marché immobilier en se saisissant de toutes les dispositions réglementaires récentes.

La production de logements est concrétisée au niveau des Opérations d'Aménagement Programmé (OAP). La commission a examiné chaque OAP, pris en compte les observations et émis un avis sur chacune d'elles.
La majorité des logements sont produits en densification, respectant ainsi le principe de modération de la consommation des espaces. Cette reconstruction de la Ville sur elle-même comprend la réhabilitation des quartiers, la construction concertée de nouveaux immeubles, la redistribution des fonctions dans certains secteurs avec la reconversion d'emprises industrielles.
La modification du paysage urbain est une préoccupation des Malouins. La commission a constaté que la Ville y répond par la préservation des quartiers pavillonnaires, dont certains identitaires. Concernant les quartiers densifiés, l'écoquartier Lorette constitue un exemple d'aménagement convaincant.
La commission considère que la Ville a répondu aux demandes du public et des PPA et recommande la poursuite de la concertation dans tous les projets. Ceux-ci devront prendre en compte l'évolution du climat et éviter que ce resserrement de la Ville ne soit préjudiciable à la qualité de vie des résidents.
L'importance de la végétalisation est prise en compte par la ville qui a rédigé des documents de référence. L'impact du changement climatique doit être pris en compte également à ce niveau et l'aménagement doit bien préciser les mesures pour éviter la formation d'ilots de chaleur.
Le règlement et les OAP doivent rappeler aux aménageurs que les modes de construction et la conception architecturale doivent également s'adapter au changement climatique

Pour ce qui concerne les OAP en extension, la commission considère que les besoins ont été justifiés au regard du besoin en logements et équipements.
La commission prend acte de l'objectif de « doter la zone urbanisée de limites clairement identifiées, durables entre la tache urbaine et le secteur agricole, et d'imaginer une interface paysagère support d'usages et de biodiversité ».
La commission prend acte de la protection de l'activité agricole conformément à l'axe 1 et l'axe 4 du PADD. Elle constate cependant que le regroupement des exploitations peut amener à l'abandon de certaines parcelles et elle encourage les projets liés à la mise en place de la ceinture verte annoncée : jardins partagés, exploitations alimentant le marché local, fermes pédagogiques…)
Certains projets ont suscité des oppositions, notamment pour ce qui concerne la consommation d'espaces agricoles et naturels et la modification du cadre de vie des riverains.
La commission considère que la Ville a répondu aux interrogations et envisagé des évolutions conséquentes de l'OAP Campus II.
La commission considère que les OAP répondent aux besoins et que les modifications constituent une avancée importante pour leur acceptabilité. Elles sont encore au stade de projet et seront amenées à évoluer. La commission souligne l'importance de l'information, de la concertation et de la transparence des procédures.

Une des conséquences de la densification est la conversion de certains secteurs d'activités en zone d'habitat et le rapprochement de l'habitat des activités économiques notamment industrielles. Les

acteurs économiques ont exprimé leurs inquiétudes sur leurs possibilités de développement et la cohabitation des usages.
La commission prend acte de la réponse positive sur les possibilités de "relocalisation" ou de "délocalisation" des entreprises dans le cadre d'une approche territoriale. Elles constituent un diagnostic plus favorable que celui exprimé par les opérateurs économiques.
Elle relève que Saint-Malo Agglomération est l'interlocuteur des acteurs économiques pour la recherche de surfaces en dehors de la ville centre.
La commission considère que les problématiques du logement et de l'activité économique gagneraient à être gérées dans le cadre d'un PLU Intercommunal.

La commune a dans son projet la volonté de maintenir l'attractivité du territoire pour une population diversifiée notamment pour attirer et maintenir les jeunes en réservant des zones adaptées pour l'enseignement supérieur, accessibles et équipées (restaurant universitaire et infrastructures sportives).
Pour un développement harmonieux, la capacité du territoire à accueillir la population doit être prise en compte. De nombreux habitants ont évoqué ce sujet et la commune a répondu mais des compléments devront être apportés sur la capacité des infrastructures et services : pour que la densification soit perçue comme agréable, leur dimensionnement et leur accès doivent être adaptés
L'aspect nuisances fait également partie de la capacité du territoire à accueillir la population.
La thématique des nuisances a été abordée à travers les préoccupations liées à la circulation automobile (saturation du trafic, nuisances sonores) et aux structures industrielles.
Les OAP dans leur rédaction devront afficher les aménagements prévus pour les prendre en compte et les mesures imposées pour protéger les habitations.
La commission considère que les projets constituent un motif de vigilance accrue pour la Ville concernant la qualité de l'air. L'installation envisagée d'une seconde station de mesures de contrôle dédiée à la circulation apparaît indispensable à ce suivi.
La commune a su apporter des compléments pour démontrer que **le territoire a les capacités d'accueillir la population tant pour la fourniture en eau potable que pour le traitement des eaux usées, la gestion des eaux pluviales et la collecte et le traitement des déchet**s. Cependant le changement climatique va impacter le mode de calcul habituel de l'adaptation de la ressource en eau. En effet, les périodes de canicule et sécheresse sont plus nombreuses et plus longues et les projets avec augmentation de population doivent rester cohérents avec la disponibilité qualitative et quantitative en eau. Une évaluation de l'évolution de la ressource doit faire l'objet d'une étude prospective qui permette la décision sur la base de critères de suivi.
Concernant l'adaptation au changement climatique qui doit être un objectif du territoire, la commission d'enquête reconnaît que le PCAET est pris en compte mais considère que l'engagement sur la promotion des énergies renouvelables n'apparaît pas clairement dans le projet. Il pourrait être mis en avant dans le règlement et les OAP.
La densification permet de protéger les espaces agricoles et naturels mais elle implique une vigilance pour l'aménagement des nouvelles surfaces urbanisées. Les zones denses doivent rester agréables à vivre.

Le territoire a une identité remarquable marquée par des espaces marins et littoraux, des espaces naturels avec des réservoirs de biodiversité, des surfaces agricoles de valeur reconnue.
La Ville a souhaité organiser son développement dans le cadre d'une stratégie qui prend en compte l'environnement après avoir établi un plan guide environnemental, une étude agricole et une étude préalable à un plan de végétalisation ;
Une analyse a été faite au sein de l'évaluation environnementale, notamment pour les milieux naturels qui pourront être impactés, des diagnostics écologiques ont été menés. Les aspects paysagers, la protection du littoral et les enjeux de biodiversité ont bien été pris en compte comme l'ont souligné le Pays de St Malo et le Département et des études d'impact complèteront la préparation des projets d'aménagement.

La commission d'enquête apprécie la mise en place de l'OAP TVB qui est saluée également par le Pays de St Malo, elle permettra de rappeler dans chaque OAP les modalités de prise en compte des enjeux environnementaux
La commission d'enquête apprécie que la commune annonce qu'un travail de corrélation sera fait avec les différents secteurs pour l'application des orientations et actions de l'OAP TVB. Les entrées de ville pourraient être intégrées dans ces études.
La prise en compte des zones humides a suscité beaucoup d'interrogations. La commission d'enquête note que la Ville de Saint-Malo s'est engagée à réaliser les études complémentaires pour sécuriser la méthodologie.
Le projet prend en compte le renforcement des exigences réglementaires en matière de protection et de valorisation de l'environnement ainsi que de modération de la consommation des terres naturelles, agricoles et forestières et d'artificialisation des sols.

Le contexte de forte attractivité de la ville impacte l'occupation du territoire. La commune l'a pris en compte en s'attachant à en maîtriser ses effets négatifs. Un travail de détermination a été mené en lien avec les services de l'Agglomération et ceux du Pays de Saint Malo pour définir un projet compatible avec les prescriptions de la Loi Climat et Résilience et réduire la consommation d'espace. Certains calculs seront à compléter (cf thème consommation d'espace) mais **la commission d'enquête considère que les enjeux liés à l'environnement ont été pris en compte.**
Les enjeux liés à la protection des terres agricoles ont été pris en compte mais des compléments devront être apportés comme le demande la Chambre d'Agriculture et le public, qui permettront d'afficher le respect des espaces et des activités qui leur sont liées pour mieux les prendre en compte dans les opérations d'aménagement.

Le patrimoine constitue l'axe 2 du PADD. L'importance attachée à cette thématique a été confirmée lors de l'enquête publique qui a recueilli de nombreuses contributions, témoignant de l'attachement de la population au patrimoine malouin.
La commission estime que la démarche de la Ville a été bien explicitée dans ce projet, notamment appuyée par une étude patrimoniale qui lui a permis de mieux identifier et qualifier son patrimoine, et de définir les moyens à mettre en œuvre pour le protéger dans le cadre du PLU.
Cette étude a notamment permis l'identification de plus de 4 000 éléments bâtis méritant une attention particulière, qui font l'objet d'un dispositif particulier du règlement écrit.
Plus globalement, la commune affiche son intention de s'emparer des outils qui lui permettront de concrétiser cette opération d'inventaire.
Il s'agira de la création d'un ou plusieurs Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR), dispositif majeur de valorisation des patrimoines, sur les secteurs d'enjeux principaux, afin de compléter les 4 Sites Patrimoniaux Remarquables actuels, et d'engager parallèlement une nouvelle démarche de création de Périmètres Délimités des Abords de Monuments Historiques pour certains des édifices classés ou inscrits situés dans le périmètre du futur SPR.
S'agissant du patrimoine paysager, la définition de 18 cônes de vue inscrits dans le PLU, repérés suite à un travail de terrain, concourt à l'atteinte de l'objectif d'assurer la protection des vues sur des éléments de bâtis identifiés, vers le littoral, sur des perspectives sur la ville et sur le grand paysage. La commission d'enquête a estimé que ce sujet reste à parfaire, en lien avec les habitants (modifications, ajouts).
La commission a estimé, au regard des enjeux et de la politique ainsi définis, que la Ville aurait gagné à créer une OAP dédiée au Patrimoine.

La question de la mobilité (mobilités douces, circulation, stationnement) est une préoccupation importante des habitants. Consciente des enjeux de cette thématique, la commune l'a inscrite en axe n° 5 du PADD.
La commission fait le constat que les infrastructures et mesures actuelles pour apaiser la circulation sur le territoire de la commune apparaissent insuffisantes.

La commission a noté que la traduction des objectifs du PADD s'inscrivait dans les OAP qui prévoient un développement des mobilités douces (pistes cyclables, cheminements piétons).
Elle a relevé l'intention de la Ville de renforcer l'accessibilité multimodale du secteur de la gare, ainsi que le dispositif prévu de mise en place de parkings relais. L'enquête publique a amené en outre la Ville à faire des propositions de nature à apporter des solutions de stationnement en remplacement de la libération des pieds de rempart, qui est un objectif qui mérite d'être salué.
De manière générale, la commission considère, à l'instar de l'Etat et de la MRAe, que la politique mise en œuvre au titre de cet axe 5 demeure timide.
Le PLU ne met ainsi pas suffisamment en évidence la volonté coordonnée de la ville et de l'agglomération pour faire évoluer les mobilités actuelles vers des modes décarbonés, en créant les aménagements nécessaires à l'amélioration d'une offre collective notamment.
De même, la problématique du covoiturage, qui nécessiterait la réservation d'espaces pour des parkings adaptés en entrée de ville, n'est pas traitée, et la prévision d'un seul parking relais est insuffisante.
La consolidation du maillage de pistes cyclables et cheminements doux, imparfait et insuffisant aujourd'hui à l'échelle de la commune, constituera un des enjeux importants de la réalisation des OAP.

En conclusion, la commission estime que ce projet de PLU complété et ajusté, sans remettre en cause son économie générale, peut répondre aux multiples enjeux de la Ville, avec des opérations d'aménagement bien étudiées, en faveur notamment de l'accueil de nouveaux habitants, tout en préservant l'environnement.

La commission émet un avis favorable au projet de PLU

Assorti de 2 réserves et de 6 recommandations.

Réserve N°1 :
La commission prend acte de l'engagement de la Ville de mettre en conformité son document d'urbanisme, en prenant en compte l'impact éventuel du PPRSM sur les projets d'aménagement. Elle rappelle que la mise en conformité avec le futur SCoT doit se faire dans un délai de 3 ans après son approbation.
La commission considère que la Ville doit engager dès que possible ces démarches de mise en conformité.

Réserve N°2 :
La commission considère que le changement climatique et notamment son impact sur la ressource en eau doit être pris en compte au niveau du territoire. Elle demande qu'un suivi soit mis en place avec un indicateur spécifique et que l'ouverture des projets soit conditionnée à une évaluation de la disponibilité de la réserve en eau.

Recommandation n°1 :
Concernant la délivrance des permis de construire dans les mois à venir, la commission encourage Monsieur le Maire à surseoir à statuer à tout projet susceptible d'être impacté par l'évolution du PPRSM.

Recommandation n°2 :
La commission insiste sur la nécessité d'éviter la création d'îlots de chaleur en mettant en place des dispositions sur l'implantation des bâtiments, la conception architecturale et la végétalisation dans tous les quartiers pour la qualité de vie des résidents et prévenir les effets du réchauffement climatique.

Recommandation n°3 :
La commission fait la recommandation d'appliquer la servitude de résidence principale à tous les secteurs d'OAP.

Recommandation n°4 :
La commission considère que l'incitation au développement des énergies renouvelables et à l'adaptation des constructions au réchauffement climatique est insuffisante et ne reflète pas les objectifs du PCAET et l'ambition nationale.
Elle recommande une rédaction plus prescriptive sur tous les projets de construction afin qu'ils intègrent cette dimension même en l'absence d'obligation.

Recommandation n°5
La commission prend acte de la protection de l'activité agricole conformément à l'axe 1 et l'axe 4 du PADD. Elle constate cependant que le regroupement des exploitations peut amener à l'abandon de certaines parcelles et elle encourage la commune à permettre, dans les dispositions réglementaires notamment, les projets liés à la mise en place de la ceinture verte annoncée : jardins partagés, exploitations alimentant le marché local, fermes pédagogiques…)

Recommandation n°6
Finaliser au plus vite le plan de mobilité annoncé en précisant bien les continuités des voies douces avec les transports en commun et en encourageant leur utilisation en entrée de ville avec la mise en place d'aires de covoiturage et de parkings relais.

A Saint-Malo, le 15 juillet 2025

Anne RAMEAU
Présidente de la commission

Marie-Isabelle PERAIS
Membre Titulaire

Jean-Christophe BUAILLON
Membre Titulaire