

Révision du PLU de Saint-Malo : quels sont les résultats de l'enquête publique ?

Du 6 mai au 12 juin 2025 s'est tenue l'enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté le 19 décembre 2024 par le Conseil Municipal de Saint-Malo. Pendant cette période, trois commissaires enquêteurs indépendants ont reçu 755 contributions émanant principalement de particuliers mais aussi d'associations, de collectifs, de professionnels, d'institutionnels et près de 200 visiteurs.

L'ensemble de ces contributions a fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse rédigé par les commissaires enquêteurs. Ils ont demandé au Maire de Saint-Malo le 20 juin 2025, des précisions ou formulés des interrogations auxquelles le Maire leur a répondu exhaustivement le 4 juillet 2025.

Sur la base de ce mémoire en réponse, la Commission d'enquête a rendu, le mardi 15 juillet 2025, un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme assorti de deux réserves et une recommandation.

1 – Sur la réponse de la Collectivité du 4 juillet 2025 aux interrogations et observations de la Commission d'enquête.

- Sur la ressource en eau et l'assainissement ;
Des éléments d'information ont été apportés afin de compléter le **volet lié à la ressource en eau et à l'assainissement**. Les études en cours menées par Eau du Pays de Saint-Malo et par Saint-Malo Agglomération visent à sécuriser la ressource en eau et à poursuivre des travaux importants dans le cadre du schéma directeur d'assainissement, voté par Saint-Malo Agglomération et prévoyant une somme de 33 millions d'euros pour des travaux d'assainissement sur la commune de Saint-Malo.

- **Sur l'OAP Campus II** qui a fait l'objet de nombreuses observations et interrogations auprès de enquêteurs.
 - o La Ville de Saint-Malo propose de renoncer à la modification du tracé de la voie du Maréchal Juin qui sera conservée, avec des aménagements la transformant en un boulevard urbain plus apaisé.
 - o La Ville de Saint-Malo propose de modifier le périmètre de l'OAP et les gabarits des projets de constructions pour tenir compte des propriétés existantes sur le secteur de la Banneville.

- **Sur l'OAP Montagne Saint-Joseph**

La Ville de Saint-Malo propose un certain nombre de modifications avec l'intégration d'un volet dédié à la mobilité et à l'espace public détaillant les nécessaires travaux à engager pour améliorer la sécurité sur la rue des Prairies et mieux prendre en compte les inquiétudes des résidents du secteur de Bellefontaine.

- **Sur l'OAP Port**

Le volet mobilité et stationnement de l'OAP Port sera réécrit pour préciser que la suppression éventuelle des stationnements aux pieds des remparts ne pourra se faire que lorsqu'elle sera compensée au préalable par des stationnements à proximité et/ou par la montée en charge des navettes ainsi que des parkings relais.

2 – SUR LE RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUETE RENDU LE 15 JUILLET 2025

Dans son rapport, la Commission d'enquête a souligné la qualité des échanges, et apprécié les bonnes conditions matérielles de l'enquête publique.

- La Commission d'enquête considère que **“ les projections démographiques portées par le PLU 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 [Schéma de Cohérence Territoriale] et le PLH [Programme Local de l'Habitat].”**
- 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 Commission “considère que **les secteurs en OAP [Orientations d’Aménagement et de Programmation] répondent aux besoins** et que les modifications apportées après l’enquête publique constituent une avancée importante pour leur acceptabilité. La commission note toutefois que les OAP sont encore au stade de projet et seront amenées à évoluer.”

En conclusion, la Commission d’enquête “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.**”

En synthèse, la commission d'enquête émet un avis favorable assorti de deux réserves et six recommandations sur le projet de PLU révisé de la Ville de Saint-Malo.

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 (Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine) sur les projets d’aménagement. Elle rappelle que la mise en conformité avec le futur SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) 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 la municipalité 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 [Orientations d'Aménagement et de Programmation]".

L'instauration de cette servitude consistant à délimiter, dans certaines zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidences principales en application de la loi Le Meur du 19 novembre 2024 requiert la mise en œuvre d'une modification simplifiée du PLU pour laquelle le Maire de Saint-Malo a fait connaître son intention de la proposer au Conseil municipal du 4 novembre 2025 aux cours duquel l'approbation définitive du Plan Local d'Urbanisme sera également proposée.

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 Plan climat-air-énergie territorial (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 Projet d'Aménagement et de Développement Durables (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, etc."

Recommandation n°6

"Elle 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".

3 - SUITE DE LA PROCEDURE

Il est visé une approbation du Plan Local d'Urbanisme révisé lors du Conseil municipal du 4 novembre 2025.

"Nous travaillons actuellement avec les services de la Ville, les associations et les riverains pour répondre aux contributions, réserves et recommandations recueillies. Bien que ces observations ne soient pas conditionnelles à l'adoption du projet de PLU révisé, des réponses y seront apportées le 4 novembre 2025 en Conseil municipal ". Gilles Lurton, Maire de Saint-Malo.

Le rapport, les conclusions et les avis de la Commission d'enquête ainsi que les pièces qui y sont jointes (tel que le mémoire en réponse de la Commune au procès-verbal de synthèse) sont

consultables à la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme (DAU) situé au 27 quai Duguay-Trouin à Saint-Malo.

Ils seront mis en ligne début août 2025 sur la [page Urbanisme](#) du site de la Ville pendant une durée d'un an (https://www.saint-malo.fr/accueil/vivre/urbanisme/#sommaire_PLU_enquete)

Concilier respect du patrimoine architectural et paysager, garantir un urbanisme raisonné et harmonieux, tel reste le fil vert du nouveau projet de Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Saint-Malo, fil vert fortement confirmé et encouragé par les conclusions de l'enquête publique.