



ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA REVISION 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 1 /ANNEXE 2 MEMOIRE EN RÉPONSE DE LA VILLE

Le mémoire en réponse est constitué :

- Du courrier de Monsieur Le Maire,
- Du document de réponses aux questions de la commission,
- Du scénario démographique,
- Du tableau xl reprenant les caractéristiques des OAP pour la réponse aux questions spécifiques relatives aux OAP,
- Des plans du projet OAP CAMPUS II modifié,
- Du plan de l'aménagement de voirie de l'OAP Montagne Saint Joseph.
- Des tableaux de réponses aux PPA, PPC,
- Du tableur xl des contributions auxquelles ont été apportées des réponses individuelles.

Les autres annexes fournies en complément d'information et qui correspondent à des documents préexistants à l'enquête, ne sont pas reprises dans ce document.

COURRIER DE MONSIEUR LE MAIRE

N.Réf : D.A.U./CP/KD/1.13.0320

Affaire suivie par : Charles POTTIER ✓

Tél. : 02.99.21.53.02

N° DOSSIER :

OBJET : Révision PLU Saint-Malo

Réponse au PV de synthèse suite à l'enquête publique

Madame la Présidente

Commission d'enquête

pour la révision du PLU de Saint-Malo

Madame la Présidente,

Pour faire suite à la réception le 20 juin dernier du procès-verbal de synthèse dans le cadre de l'enquête publique sur la révision du PLU, vous trouverez ci-joint les éléments de réponse :

- La réponse de la Ville aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et aux Personnes Publiques Consultées (PPC),
- Le mémoire en réponse de la ville suite aux questions listées dans votre PV de synthèse avec les documents qui y sont annexés,
- Un tableau de synthèse présentant les observations de la ville sur les OAP.

Le projet de SCOT a été arrêté le 28 février 2025, et j'ai demandé à mes services de réécrire une note de synthèse sur le scénario démographique du PLU pour bien démontrer la cohérence du projet de PLU avec les orientations du SCOT révisé.

L'objectif de la Ville est de construire 500 nouveaux logements par an pour répondre à 2 impératifs :

- 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,
- L'atteinte d'un niveau de production de logements suffisant pour s'inscrire dans la dynamique fixée par les documents supra-communaux.

A ce titre, il convient d'harmoniser les prévisions démographiques entre le projet de SCOT arrêté et le projet de PLU. Le projet de PLU doit s'inscrire dans la trajectoire définie par le SCOT soit un taux de croissance annuel moyen de + 0.73 % sur la période 2025-2035.

Je tiens à préciser que la Ville souhaite affirmer son engagement de construire des logements en résidence principale en faveur des actifs et des familles.

Le projet de PLU porte une programmation ambitieuse de logements familiaux abordables en logements locatifs sociaux et en logements en bail réel solidaire.

Je vais également proposer au Conseil Municipal de Saint-Malo d'engager un projet de modification simplifiée du PLU révisé pour délimiter dans certaines zones urbaines ou à urbaniser des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, en application de la loi Le Meur du 19 novembre 2024.

Je vous informe que la ville a participé le 30 juin dernier à un comité de pilotage dans le cadre de la révision du PPRSM. Les premières hypothèses de carte d'aléas nous rassurent sur le fait que la constructibilité des projets d'OAP n'est pas remise en cause.

Le projet de PPRSM ne devrait pas obérer la capacité d'accueil du territoire ni la capacité à répondre aux enjeux en matière d'accueil de nouveaux habitants.

J'ai également demandé aux services de la ville 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.

Concernant les contributions reçues dans le cadre de l'enquête publique, j'ai demandé aux services de modifier le projet d'OAP campus II pour prendre en compte les principales remarques des riverains et des associations.

Je vais proposer aux élus du Conseil Municipal de valider un projet d'OAP qui ne remettra pas en cause le tracé de l'avenue du Maréchal Juin. Cette voie sera maintenue avec des aménagements pour la transformer en un boulevard urbain plus apaisé.

En outre, j'ai demandé que le périmètre de l'OAP soit adapté pour tenir compte des propriétés existantes sur le secteur de la Banneville, et nous avons modifié les gabarits pour tenir compte des observations.

Dans le même esprit, j'ai demandé de compléter l'OAP Montagne Saint-Joseph par un volet dédié à la mobilité et à l'espace public pour mieux expliquer les nécessaires travaux à engager pour améliorer la sécurité sur la rue des Prairies et mieux prendre en compte les inquiétudes du secteur de Bellefontaine.

Je pense qu'il est également important de rassurer les habitants et les usagers d'Intra-Muros sur le volet mobilité et stationnement. L'OAP Port sera réécrite pour préciser que les aménagements des pieds des remparts ne pourront être envisagés que lorsqu'une alternative sera trouvée à proximité d'Intra-Muros pour répondre aux besoins de stationnement des habitants et des usagers.

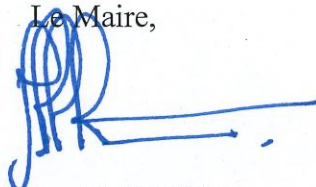
Je suis satisfait que nous puissions prendre en compte les principales contributions de l'enquête publique pour poursuivre le projet de PLU en faveur d'un urbanisme durable, raisonné et équilibré.

Je prends comme engagement que chaque projet puisse être mis en œuvre dans une logique de concertation, d'échange avec les habitants.

Je vous prie de recevoir, Madame la Présidente, l'expression de mes sentiments distingués.

et la mairie.

Le Maire,



Gilles LURTON

Copie : Monsieur Besseiche – Adjoint au Maire
Monsieur Pernet – DGS
Monsieur Nivot - DGA

RÉPONSES AUX QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE



ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA REVISION 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

Observations de la commune de Saint-Malo
consécutivement à la réception du
procès-verbal de synthèse de la Commission
d'enquête

Commission d'enquête :

Présidente Anne RAMEAU

Membres titulaires : Marie-Isabelle PERAIS
Jean-Christophe BUAILLON

1. Réception du PV de synthèse de la commission d'enquête

La commune a réceptionné le vendredi 20 juin 2025 le procès-verbal de la commission d'enquête.

2- Questions de la commission d'enquête

2-1 La procédure

Elaboration du projet :

La durée citée pour le PLU varie suivant les documents (par exemple, 20 ans dans la délibération du Conseil Municipal de 2015).

- Pouvez-vous confirmer l'échéance du PLU ? :

Réponse :

Après la phase réglementaire à la suite de l'enquête publique, il est envisagé de soumettre le PLU à l'approbation du Conseil Municipal fin octobre / début novembre 2025. Le PLU est un document de planification dont la durée est de 10 ans, soit une échéance à 2035.

- Pouvez-vous préciser dans cette durée, ce que signifie "court, moyen, long terme" pour les OAP ? :

Réponse :

On peut envisager 3 échéances de mise en œuvre des projets :

- *Court terme : 2026-2028 : il s'agit des 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. Parmi les projets rentrant dans cette catégorie, on peut citer les projets concernés par la convention "Territoires engagés pour le logement" : le secteur Aristide Briand, la ZAC Général de Gaulle et la ZAC de la Houssaye*
- *Moyen terme : 2029-2035 : il s'agit des projets pour lesquels des procédures pré-opérationnelles doivent être engagées ou approfondies. On peut citer le secteur de l'OAP Campus 2 ou l'OAP Gambetta.*
- *Long terme : à partir de 2035 : il s'agit des projets à plus long terme qui pourraient s'étaler au-delà de l'échéance du PLU : on peut citer des projets comme la reconversion du site de l'hôpital Broussais après son transfert vers le site d'Atalante.*

La révision du SCoT est en cours ainsi que celle du PPRSM.

- Pourquoi ne pas avoir attendu ces nouveaux documents ?

Réponse :

Concernant le SCoT, la ville de Saint-Malo a été associée à chaque étape de l'élaboration du SCoT et la ville de Saint-Malo a anticipé les évolutions du SCoT, notamment sur les objectifs de renouvellement urbain de densification, de mixité sociale, de réduction de la consommation foncière, etc. La ville de Saint-Malo a également pris en compte les évolutions

du SCoT en matière d'application de la loi littoral ou d'implantation commerciale. C'est bien en connaissance de cause que l'arrêt du PLU a été validé en prenant en compte la procédure de révision du 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.

Il y a donc une temporalité assez proche entre l'approbation du PLU et l'approbation du SCOT. 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 entré en vigueur le 18 juillet 2017. Compte tenu des nouvelles connaissances accumulées sur l'évolution du niveau des mers, sur la modélisation des vagues et de la houle, sur la digue et des études sédimentaires, l'Etat a considéré qu'il était opportun d'engager une révision du PPRSM. Cette procédure permettra notamment d'actualiser la valeur de l'aléa de référence avec des données plus récentes (hausse du niveau marin induit par le changement climatique entre autres) et par la prise en compte des dernières évolutions réglementaires en matière de prescriptions urbanistiques.

Un premier comité de pilotage, animé par le sous-préfet de Saint-Malo, s'est tenu le 14 mars 2024 (voir compte rendu en annexe). Après une première étape d'acquisition et intégration des données dans la modélisation, de détermination de l'aléa de référence (submersion marine) et des conditions marines : niveau d'eau, vagues, analyse des extrêmes - il est nécessaire de fixer la valeur d'élévation du niveau d'eau lié au réchauffement climatique à prendre en compte dans le cadre des nouvelles études puis de modéliser les écoulements à terre de l'aléa de référence ainsi que le modèle de franchissement des ouvrages de protection.

Ces études 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.

Il est important de préciser que 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 est établi pour un événement de référence de retour « centennal » (Q100 = qui a 1 chance sur 100 de se produire chaque année) ou de l'évènement connu le plus important s'il lui est supérieur. D'autres occurrences seront également cartographiées. Pour le risque de submersion marine, l'aléa de référence centennal est modélisé ainsi qu'un aléa de référence intégrant le rehaussement du niveau marin à +100 ans, tenant compte des effets du changement climatique.

Lors d'un second comité de pilotage qui a eu lieu le 3 septembre 2024 (compte rendu en annexe), le niveau moyen de la mer en 2125 a été validé comme valeur de référence à une hauteur égale = +0,95 m par rapport aux niveaux actuels (période 1995-2014).

Ces éléments reposent sur différentes modélisations régionales existantes des niveaux d'eau et des vagues et de leur validation : celles du SHOM réalisées dans le cadre du PAPI et celles de DHI, bureau d'études en charge du PPRSM. Ces modélisations sont basées sur les données

de rejeu des conditions marines (hindcast) de 1979 à 2022 pour le SHOM et de 1994 à 2023 pour DHI.

Dans le cadre du PAPI, le SHOM a construit un modèle local de niveaux d'eau et de vagues très haute résolution (THR), très fin (maillage 30 m à la côte St-Malo). Par ailleurs, l'analyse des niveaux extrêmes et la détermination du T100 sont basées sur une présentation des travaux du SHOM/CEREMA et de l'analyse issue de la modélisation régionale de DHI.

Le comité de pilotage du PPRSM a validé une T100 de 7,49 m IGN69 (13,78 m IGN69).

En outre, l'analyse des hauteurs de vagues extrêmes et la détermination du T100 ont été conduites à l'aide des modélisations régionales.

Le comité du pilotage de la révision du PPRSM prend en compte le réchauffement climatique et a validé un niveau moyen de la mer en 2125 = +0,95 m par rapport aux niveaux actuels (période 1995-2014) → valeur référence validée. Cette valeur correspond aux estimations NASA/GIEC pour le scénario SSP5-8.5 qui est pessimiste, mais qui est l'évolution du scénario qui a abouti en 2010/2011 à fixer réglementairement à +0,60 m à l'horizon 2100.



Un évènement d'occurrence centennal modélisé

	Niveau marin PHMA	Hausse niveau marin CC	Incertitudes	Résultat
Aléa actuel (2025)	7,49m NGF	0,20m	0,25m	7,94m NGF
Aléa échéance 100 ans (2125)	7,49m NGF	0,95m	0,25m	8,69m NGF

Sur la base de cette hypothèse et en prenant en compte une modélisation actualisée de la topographie et du modèle d'écoulement des eaux, de nouvelles cartes d'aléas sont en cours d'élaboration par le bureau d'études DHI pour aboutir à deux types de cartes qui ont été évoquées lors du COPIL du 30 juin 2025.

Les premières cartes d'aléas sur lesquelles travaillent les services de l'Etat distinguent :

- Un aléa à l'échéance 2025,
- Un aléa à l'échéance 2125.

Lors d'un comité de pilotage le 30 juin 2025, les services de l'Etat ont restitué les premières cartes d'aléa basé sur un aléa centennal à l'échéance 2125 avec une hausse du niveau marin +0,95m soit 8,69 m NGF.

Les cartes sont basées sur la simulation d'une rupture de 200 mètres sur le Sillon, la simulation de 2 brèches traversantes de 50 mètres, avec la prise en compte du système de ressuyage avec une défaillance du réseau EP, considéré comme saturé et donc inopérant (pluies conséquentes avec montée en charge des réseaux) ainsi que la défaillance de l'écluse du Naye.

Le modèle d'écoulement tient compte de la modélisation du TN et de la modélisation des projets d'aménagement en cours.

La carte d'aléa 2025 a été présentée aux membres du comité de pilotage. La carte reste assez proche de la carte d'aléa 2017, modulo la différence de précision de la modélisation de terrain et la prise en compte des aménagements réalisés postérieurement à 2017.

L'aléa de référence 2025 conditionne l'urbanisation en fonction du niveau d'urbanisation présent (enjeux) réparti en 3 classes : centre urbain, zone urbanisée (hors centre urbain), zone non urbanisée.

	Niveau de l'aléa de référence - 2025			
Niveau d'urbanisation	Faible	Modéré	Fort	Très fort
Centre urbain	Constructible: constructions nouvelles soumises à Prescriptions.		Inconstructible <u>SAUF:</u> ■ constructions nouvelles dans les dents creuses ■ constructions nouvelles dans le cadre d'opération de renouvellement urbain avec réduction de la vulnérabilité	Inconstructible <u>SAUF:</u> ■ constructions nouvelles dans le cadre d'opération de renouvellement urbain avec réduction de la vulnérabilité
Zone urbanisée (excluant le centre urbain)			Inconstructible <u>SAUF:</u> ■ constructions nouvelles dans le cadre d'opération de renouvellement urbain avec réduction de la vulnérabilité	
Zone non urbanisée	Inconstructible			

La carte d'aléa 2125 est beaucoup plus large que la carte d'aléa 2100. Elle s'étend sur des quartiers au sud (Triquerville, Découverte, Général de Gaulle) et à l'Est (quartiers Espérance, Cottages, Pont Pinel).

La carte d'aléa 2125 définit la capacité d'urbanisation en fonction de l'aléa de référence.

En zones d'aléa faible et moyen : constructible

En zone d'aléa fort et très fort : inconstructible.

L'aléa de référence 2125 vient ajouter des conditions, là où l'aléa 2025 est inexistant (nul) tel que suit :

Niveau de l'aléa de référence (2025)	Niveau d'urbanisation	Niveau de l'aléa à échéance 100 ans (2125)			
		Faible	Modéré	Fort	Très fort
NUL	Centre urbain	Constructible sous conditions constructions nouvelles soumises à Prescriptions.			
	Zone urbanisée (excluant le centre urbain)				
	Zone non urbanisée	Constructible (constructions nouvelles soumises à Prescriptions) ou Inconstructible		Inconstructible	

La carte d'aléa 2125 ajoute des conditions là où l'aléa 2025 est inexistant. Les secteurs non concernés par l'aléa 2025 mais situés en aléa 2125 sont constructibles sous condition (Découverte, Général de Gaulle, Triquerville).

Ainsi, en zone urbanisée (centre urbain et hors centre urbain), le zonage réglementaire sera ainsi constitué :

		Niveau de l'aléa de référence - <u>2125</u>			
Niveau de l'aléa de référence - <u>2025</u>	Nul	Faible	Modéré	Fort	Très fort
Nul	Pas de zonage Constructible sans conditions	Zonage bleu Constructible sous conditions			
Faible	Zonage bleu Constructible sous conditions				
Modéré					
Fort	Zonage Rouge Inconstructible				
Très fort	Zonage Rc Inconstructible				

En pratique, si la carte d'aléa 2125 concerne des emprises plus importantes que la carte d'aléa 2100 du PPRSM en vigueur, cette carte ne remet pas en cause la constructibilité des secteurs impactés.

La ville a pu constater que les OAP Aristide Briand, Gambetta, Marville, Triquerville, Général de Gaulle ne sont pas remises en cause. La constructibilité de ces secteurs n'est pas obérée, 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 restent soumises à des vérifications et des investigations complémentaires pour prendre en compte la topographie et la configuration des lieux. Les cartes d'aléas 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.

Le décret du 5 juillet 2019 (Décret n°2019-715 du 5 juillet 2019) définit l'application du PPRSM et de l'élaboration du règlement.

Le décret du 5 juillet 2019 a instauré un régime d'exception permettant de cibler certains secteurs (notamment ceux en zone rouge) dès lors qu'ils répondent à divers critères. Les critères pour bénéficier de l'exception ainsi que la procédure sont fixés à l'article R. 562-11-7 du Code de l'environnement :

Le secteur objet de la demande d'exception doit être porteur d'un projet d'aménagement qui remplit deux conditions cumulatives :

- il doit être essentiel pour le bassin de vie ;
- il doit être sans solution d'implantation alternative à l'échelle du bassin de vie, ou pour lequel les éventuelles solutions d'implantations alternatives à l'échelle du bassin de vie présentent des inconvénients supérieurs à ceux résultant des effets de l'aléa de référence.

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.

Le planning de la révision du PPRSM a été recalé par les services de l'Etat. Le planning pourrait être le suivant :

- *Validation des aléas et des enjeux : T3 2025*
- *Zonage réglementaire : T4 2025*
- *Rédaction du règlement et du rapport de présentation : T1/T2 2026*
- *Procédure administrative et réglementaire, enquête publique : T3/T4 2026*
- *Approbation du PPRSM : fin 2026.*

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 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.

Réponse :

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). Le PLU porte de nombreux enjeux de préservation de l'environnement et du patrimoine, de mise en œuvre de projets de renouvellement urbain, de développement économique et d'équipements. Par ailleurs, le PLU porte également un projet politique de préservation des quartiers et de mise en œuvre d'une offre de logements renouvelée.

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.

- L'élaboration d'un PLU Intercommunal pour Saint-Malo Agglomération est-elle envisagée ? A quelle échéance ?

Réponse :

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.

La loi a prévu que les EPCI non encore compétents en matière de PLU le devenaient de plein droit au 1er juillet 2021. Le droit d'opposition pouvait cependant être exercé par l'activation de cette minorité de blocage, si dans les trois mois précédant le 1er juillet 2021, 25 % des communes au minimum, représentant au moins 20 % de la population d'un EPCI s'opposaient à ce transfert de compétence.

En l'occurrence, les élus de la ville de Saint-Malo ont délibéré le 12 novembre 2020 (ci-joint en annexe) pour s'opposer à ce transfert, dans la mesure où la révision du PLU de Saint-Malo était en cours et que les élus de la ville de Saint-Malo souhaitaient pouvoir poser les bases d'un projet urbain actualisé et mener à bien la grenellisation du document d'urbanisme.

Lors du bureau communautaire du 4 février 2021, les élus ont pris acte de l'opposition de la majorité des communes membres. 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.

La CCI 35 évoque une réunion de présentation du PLU le 20/11/2024.

- Pouvez-vous nous communiquer le compte-rendu de cette réunion ?

Réponse :

Il s'agit de la dernière réunion plénière associant toutes les Personnes Publiques Associées et consultées (PPA et PPC) qui s'est déroulée le 20 novembre 2024, l'objectif était de recueillir les observations des PPA sur le PLU dans sa version finalisée avant l'arrêt du dossier prévu lors de la séance du Conseil municipal du 9 décembre 2024.

Cette réunion n'a pas donné lieu à un compte rendu diffusé aux participants.

Le courrier de la CCI 35 transcrit son intervention lors de la présentation de l'axe 4 du PADD "renforcer les piliers économiques malouins et le développement local" et de sa déclinaison dans le PLU. La CCI 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 avec la problématique des demandes de changement de destination en salles de sports ou de loisirs indoor.

Suite de la procédure :

- Comment va se passer la délivrance de permis de construire dans les mois à venir ? :

Réponse :

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 :

« [...] L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan”.

- La demande d'annulation ou de suspension de la procédure de révision pour « non-conformité° » est-elle recevable ? :

Réponse :

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.

- Quelle communication allez-vous mettre en place pour les résultats de l'enquête publique, et pour accompagner la mise en œuvre du projet ? :

Réponse :

D'une part, comme indiqué dans l'arrêté de prescription de l'enquête publique, les copies du rapport et des conclusions de la commission d'enquête seront consultables à la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme de Saint-Malo 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.

- A quelle échéance se fera l'analyse des résultats de cette révision ? :

Réponse :

L'analyse des résultats de la révision se fera conformément aux articles suivants du code de l'urbanisme :

Article R.151-3 du Code de l'urbanisme :

6° Le rapport de présentation définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L.153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L.153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.

Article L.153-27 du Code de l'urbanisme : Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le Conseil Municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 et, le cas échéant, aux articles L.1214-1 et L.1214-2 du code des transports. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du Conseil Municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

Conformément à ces articles, la partie 5 de l'évaluation environnementale définit des indicateurs de suivi du PLU (pages 119 à 126) :

5-1 cadre de définition des indicateurs

“Conformément à l'article R. 151-4 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit établir des indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de son application.

Ces indicateurs, dont la liste n'est pas exhaustive, pourront être complétés ultérieurement en fonction des besoins. Ils doivent permettre de mieux apprécier les évolutions du territoire et de mesurer l'écart entre les constats et les orientations affichées dans le PADD.

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

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

Il peut s'agir de valeurs seuils ou d'objectifs définis réglementairement.

Plusieurs indicateurs sont proposés, et feront l'objet d'un suivi spécifique.

Un indicateur se définit comme "un facteur ou une variable, de nature quantitative ou qualitative, qui constitue un moyen simple et fiable de mesurer et d'informer des

changements liés à une intervention, ou d'aider à apprécier la performance d'un acteur de développement" (définition de l'OCDE, glossaire des principaux termes relatifs à l'évaluation et à la gestion axée sur les résultats, 2002).

Les indicateurs ont pour objectif de donner une vision globale sur les évolutions du territoire dans les domaines où ont été identifiés les principaux enjeux. 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."

Les articles 5.2 à 5.13 présentent des tableaux définissant les indicateurs et leur suivi relevant des thématiques suivantes :

Les données socio-démographiques/La consommation foncière et l'urbanisation/ L'activité agricole/ Le milieu naturel et la biodiversité/ Le patrimoine bâti et archéologique/ L'eau potable/ l'assainissement/ Les ressources énergétiques/ Les déplacements/ Les risques/ La pollution des sols/ les déchets.

2-2 Approche globale du projet/justification des choix

Compatibilité avec les documents supra communaux

- Comment le nouveau SCoT et le nouveau PPRSM seront-ils pris en compte ? :

Réponse :

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'imposeront aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

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 ? :

L'article L. 121-21 du Code de l'urbanisme indique que :

"Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;

1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine, et de la projection du recul du trait de côte ;

2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;

3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

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.

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.

Cette note 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.

Le PLU révisé accroît significativement la protection des espaces naturels et des milieux littoraux, portant les zones protégées (Nlt, Nlm) à plus de 1200 hectares et classifiant de nouvelles zones naturelles (N) pour les zones humides et les boisements. Il instaure une trame verte exhaustive (134 ha d'Espaces Boisés Classés, 95 ha d'Espaces Verts à Protéger, 85 km de haies) et une trame bleue sauvegardant 40 km de cours d'eau et 80 ha de zones humides. La prise en compte des risques littoraux, notamment la submersion marine (via le Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine - PPRSM) et l'érosion du trait de côte, est bien prise en compte.

Le PLU vise à réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) à 48.9 ha pour la période 2021-2031, soit une diminution de 36% par rapport à la décennie précédente. Il prévoit la production de 530 logements par an, majoritairement par densification urbaine (78%), afin d'attirer les familles et les actifs.

Les zones agricoles sont étendues et une Zone Agricole Protégée (ZAP) sera introduite.

Les activités portuaires sont consolidées par des zonages spécifiques et des projets de modernisation.

Enfin, le PLU révisé promeut les mobilités douces et les transports en commun, avec des aménagements dédiés et des parkings relais.

Les réseaux d'eau et d'assainissement sont jugés aptes à soutenir la croissance démographique anticipée.

La régulation du tourisme, notamment des meublés, est gérée par des mesures indépendantes du PLU.

Le tourisme représente 150 000 habitants l'été (soit un triplement de la population) et une fréquentation annuelle estimée à un million de visiteurs. Cette variation de population a un impact très important sur la mobilité, les infrastructures, la consommation d'eau, le traitement des eaux usées et des déchets.

- Comment est pris en compte l'impact de cette fréquentation ? :

Réponse :

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 :

- **Mobilité :**
 - *Cadencement plus important des transports en commun en période estivale*
 - *Mise en place de mesures incitatives en faveur de l'utilisation du parking relais (1 entrée = 5 billets pour 24h, un stand TransDev sur le P+R pour accueillir et renseigner les visiteurs sur les modes de transport permettant de se déplacer)*
 - *Panneaux info-traffic en temps réel sur les axes d'entrée de ville pour réguler les accès*
 - *Adaptation du plan de circulation par les services voirie et usages en période estivale et pendant les événements majeurs.*
- **Consommation en eau :**
 - *Actions de sensibilisation auprès des habitants (réseaux sociaux, distribution de sablier par les Eaux de beaufort, etc.)*
- **Traitement des déchets :**
 - *Le service propreté urbaine de la Ville travaille conjointement avec le service traitement et gestion des déchets de l'Agglomération pour adapter son niveau de service en fonction des pics de fréquentation et des divers événements exceptionnels.*
 - *Un programme local de prévention des déchets ménagers et assimilés (PLPDMA) vient d'être adopté par la communauté d'agglomération et va être mis en œuvre prochainement. Il prévoit notamment des actions de sensibilisation pour la réduction des déchets auprès des professionnels du tourisme.*
- **Assainissement :** *le programme d'investissement pluriannuel d'assainissement vise la mise aux normes des réseaux et l'adaptation des équipements à cette variation de population.*
- **Communication :** *via les réseaux sociaux, le site de la ville ou à l'Office du Tourisme, des actions de communication permettent de diffuser les flux au-delà des aires d'attraction majeures. Ces actions de communication permettent de limiter la congestion du centre historique, notamment.*
- **Sécurité :** *des moyens supplémentaires de sécurité sont mis en œuvre en période de forte fréquentation*
- **Gestion des risques :** *des documents grand public sont diffusés pour faire connaître les risques majeurs qui concernent la Ville de Saint-Malo et sur le rôle de chacun, notamment des habitants et visiteurs, face aux risques (DICRIM).*

La collectivité a pris toute la mesure de devoir gérer durablement cette fréquentation, plus intense, à un certain moment de l'année, puisqu'elle est partie prenante de l'étude "Gestion des Flux Touristiques" financée par Atout France, agence nationale de développement

touristique. Afin d'établir une stratégie cohérente et pertinente, le périmètre de l'étude équivaut à l'aire d'attraction d'un visiteur pendant son séjour. De ce fait, cinq partenaires sont impliqués : Ville de Saint-Malo, Saint-Malo Agglomération, Dinan Agglomération, le Grand Site Cap d'Erquy Cap Fréhel et la SPL Saint-Malo Baie du Mont Saint Michel.

L'étude suit 3 objectifs :

- 1. 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.*
- 2. Concilier expérience touristique et cadre de vie des habitants.*
- 3. Définir une approche globale, concertée et coordonnée pour relever ces défis : la réflexion est portée à l'échelle de la Destination et à l'échelle des sites connaissant des pics de fréquentation.*

En sommes, l'étude vise une gestion durable des pics de fréquentation, vers une acceptabilité environnementale et sociale des sites

- L'acceptabilité environnementale est l'équilibre entre la fréquentation et les ressources naturelles (par exemple, l'impact des piétinements sur l'espace naturel ou encore la gestion des ressources en eau et des déchets).*
- L'acceptabilité sociale est l'équilibre entre les différents usagers du site. Garantir une expérience positive pour le visiteur et l'habitant permet de ne pas dépasser ce seuil d'acceptabilité.*

Un plan d'actions est en cours de définition concernant l'accueil des flux (préservation de la qualité de l'expérience client), la gestion des flux (organisation des services et préservation des ressources) et l'étalement des flux dans le temps et dans l'espace.

En parallèle, l'étude s'attèle à définir un plan de communication et une gouvernance liée d'ici la fin de l'année 2025.

Enfin, en 2026, les partenaires travailleront ensemble en vue de créer un observatoire pour suivre l'évolution des flux et des actions sur l'ensemble de ce territoire commun.

Concernant l'Office de Tourisme (SPL Destination Saint-Malo Baie du Mont-Saint-Michel), les actions prioritaires pour les prochains mois sont les suivantes :

- Travail mené actuellement sur une stratégie RSE et Tourisme durable*
- Actions en place : charte du voyageur, mobilités décarbonées mises en avant, etc...*

2000 étudiants sont recensés dans l'enseignement supérieur. L'OAP Campus II comprend des surfaces supplémentaires pour l'accueil de ces étudiants.

- Envisagez-vous une augmentation de cette population ? Une augmentation des étudiants est attendue, dans le cadre de la projection de futures installations d'établissements d'enseignement sur le secteur de l'OAP Campus 2.

Réponse :

Pôle d'enseignement malouin : second en Ile-et-Vilaine. Une croissance de 23 % en 10 ans
En 2014-2015, Saint-Malo agglomération comptait 1 913 étudiants. Ils sont désormais 2 351 (soit 23% de plus), bénéficiant de 52 formations dans 13 établissements.

Le pôle malouin est le second en Ile-et-Vilaine après Rennes. L'offre de formation se caractérise par des diplômes de premier cycle professionnalisant.

A la rentrée 2024 – 2025, le campus de la Croix Desilles, compte environ 1 900 élèves dont 1 231 étudiants répartis comme suit :

- IUT – Université Rennes : 811
- l'Ecole Nationale Supérieure Maritime : 260
- Lycée Institution St Malo La Providence : 130 (sur 500 élèves présents sur le Campus)
- Lycée Public Maritime Florence Arthaud : 30 (sur 340 élèves présents sur le Campus)

Le tableau des effectifs étudiants 2024-2025 est consultable en annexe.

Saint-Malo Agglomération s'investit depuis 2013 pour l'enseignement supérieur et la recherche, date du choix de cette prise de compétence visant à accompagner la formation post-bac, les établissements d'enseignement supérieurs et les étudiants.

En 2015 un schéma local de l'enseignement supérieur et de la recherche a cadré 36 actions. Un second schéma a été voté en décembre 2023 avec 28 actions.

Depuis quelques années le « Campus » s'est structuré sur le site de la Croix Desilles.

Les actions menées auprès de l'enseignement supérieur s'appliquent auprès d'un écosystème dynamique. La grande majorité des actions du premier schéma a été réalisé.

Parmi les actions : chèque Activ Etudiant, l'animation de journée de rentrée, l'accompagnement des établissements dans les projets d'ouverture ou de déménagement (ENSM, Lycée ISM la Providence), accompagnement à la construction d'une résidence étudiante, mise en place de service (mobilité), renforcement des partenariats (Université de Rennes et sa fondation, Région Bretagne, Département...).

Le Second schéma de l'enseignement supérieur est produit en annexe.

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. Un travail de programmation en 2023 a mesuré des besoins pour 600 à 700 couverts par midi. Le nouveau RU s'inscrit ainsi comme « équipement-support » pour projeter et sécuriser ces ambitions pour nos jeunes étudiants de demain.

- Y a-t-il des engagements d'installations de nouveaux établissements d'enseignement ?

Réponse :

Développement du Campus : accélération depuis 2018

1994 : IUT (2,5 ha)

2015 : Lycée maritime (1,4 ha)

2018 : Résidence étudiante « le Campus » - La Rance (99 logements) (0,39 ha)

2022 : La Providence (0,94 ha)

2024 : ENSM (0,8 ha)

2024 : Résidence étudiante « Fo Lo » - Groupe Lamotte (118 logements) (0,29 ha)

2026 : Restaurant Universitaire (0,2 ha)

Total : 6,52 ha dont plus de 4 ha construits depuis 2018

Implantation de nouveaux établissements sur le territoire Malouin

- 2022 : Implantation d'une école de commerce privée IGC Business School avec 6 formations et 55 étudiants à la rentrée 2024 / 2025
Il est précisé que pour la rentrée 2025 / 2026, IGC Business School s'installe à la Richardais, faute d'emplacement trouvé sur le secteur de Saint-Malo.

- 2024 : Implantation d'une antenne de l'Ecole Supérieure de management et de commerce ITC de St Brieuc au centre d'affaires Le Cézembre (quartier la Madeleine) comptant 10 formations en alternance (Bac +2 à +5) et 30 formateurs, au sein de 8 salles de cours. A la rentrée 2024 / 2025 on comptait 99 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.

Evolutions récentes d'autres établissements

- 2024 : Faculté des Métiers - CCI quartier Marville Réalisation de d'un bâtiment de 5 000 m² et quatre niveaux. L'établissement compte 600 élèves, du CAP au bac + 5.

Etablissements prévoyant des projets de formations nouvelles (évoquées lors de rencontres récentes)

- IUT, la Providence, ITC, Lycée Jacques Cartier...

- Comment avez-vous évalué ces besoins de surface supplémentaires ?

Réponse :

Le contexte actuel est le suivant :

- Bilan 2018 / 2025 : 4 ha de construction en 7 années,
- Réalisation d'un restaurant universitaire (7,1 M€) qui ouvrira mi 2026 sur le campus,
- Des projets de construction notamment pour l'ITC ,
- Des projets de nouvelles formations identifiés.

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.

Par exemple :

- Action 1 : vise à étudier des projets nécessaires au développement du campus (300 k€)
- Action 2 : Construction d'un Restaurant Universitaire – Learning Center (90 k€)
- Action 3 : Le soutien des établissements malouins (90 k€)
- Action 8 : L'accompagnement de nouvelles formations (10 k€)
- L'action 15 projette d'évaluer la possibilité d'implanter une antenne délocalisée d'une école d'ingénieur
- L'action 20 souhaite renforcer le développement de nouvelles activités sportives et culturelles en direction des apprenants du territoire
- Action 22 : Participer à la construction de logements étudiants (300 k€)

Ces projets nécessitent une extension du campus pour trouver la place de se développer.

Il n'est pas possible d'associer de noms de nouveaux d'établissements, mais les établissements en place recherchent des capacités d'accroissement de leurs emprises et ont des besoins de résidences étudiantes pour leurs étudiants.

En complément, une étude est portée par SMA sur la jeunesse entre 12 et 22 ans, portant notamment sur le rapport des jeunes du territoire avec l'enseignement supérieur (diagnostic début 2026). Une note complémentaire est jointe.

- Confirmez-vous la délocalisation de l'hôpital et de l'école d'infirmiers ?

Réponse :

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 dispose de locaux sur le site de Broussais, en cœur de ville, qui connaissent de multiples contraintes. En premier lieu, 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. L'hôpital est à cheval sur l'ancien trait de côte et la majeure partie du site est située sous la cote 2100 du PPRSM approuvé en 2017. Par ailleurs, du fait de la topographie et la forte dénivelée du coteau de Tréhouart, le site de l'hôpital est vulnérable pour les risques d'inondation en cas de fortes précipitations. Ce sont notamment les services les plus sensibles (services des urgences, bloc opératoires) qui sont les plus exposés aux risques.

Au-delà des problèmes de locaux, de configuration des lieux et d'exposition aux risques, 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.

En outre, le maintien sur le site actuel serait plus coûteux. Une étude technico-financière d'août 2022 montre qu'un projet de construction d'un nouvel hôpital sur le site Broussais coûterait au moins 390 M€ toutes dépenses confondues, alors qu'une construction sur un terrain vierge était estimée à 340 M€. Un terrain vierge, bien choisi, permettrait de satisfaire les contraintes ci-dessus.

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, avec une validation officielle qui devrait intervenir au 2e semestre 2025.

L'objectif reste, après les démarches de mise en compatibilité du dossier de ZAC Atalante, de viser un dépôt de permis de construire en 2027, en vue d'une livraison du logipôle en 2030 et des locaux médicaux en 2032.

Le planning est le suivant :

- *Procédure de DUP*
 - *19/06/25 : conseil communautaire (voir documents délibération produite en annexe).*
 - *Procédure de DUP octobre 2025 : enquête publique*
 - *Novembre 2025 : réponse au commissaire enquêteur*
- *Procédure de ZAC*
 - *Octobre 2025 : passage en conseil communautaire du dossier de création*
 - *Novembre 2025 : passage en conseil communautaire du dossier de réalisation*

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.

Projections démographiques

- La commission souhaite connaître les dernières informations, mêmes partielles ou pas encore officielles (recensements complémentaires, évolution des effectifs scolaires, nombre de mutations immobilières, permis de construire, demandes de logement en cours non satisfaites...), qui aideraient à justifier les prévisions démographiques et par conséquent les besoins de logements du projet de PLU.

Réponse :

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.

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.

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.

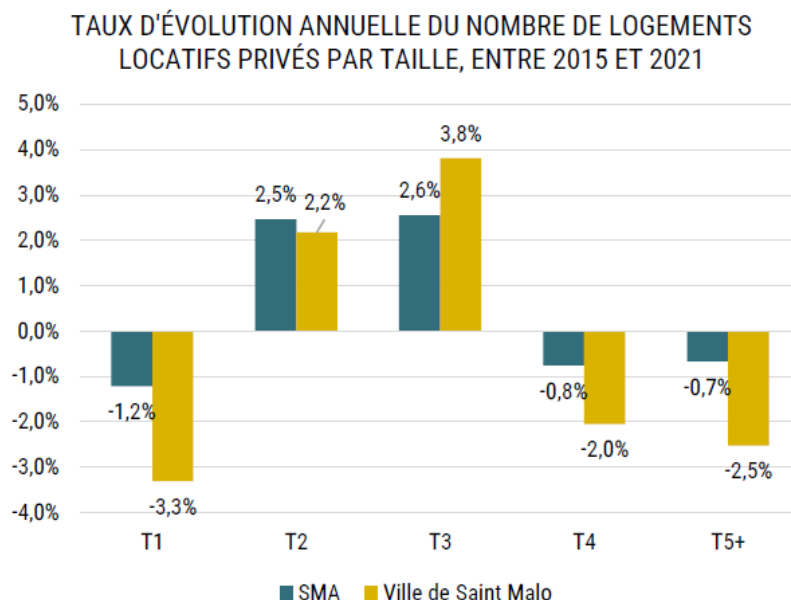
Au 1er janvier 2025, le parc locatif social de la ville de Saint-Malo s'élève à 7 109 logements.

Malgré le dépassement des objectifs, Saint-Malo Agglomération identifie d'importants besoins en matière de LLS.

Saint-Malo Agglomération 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).

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).

- Le « défi d'une agglomération en décroissance » peut-il être compensé sans une approche agglomération ?

Réponse :

La ville s'inscrit complètement dans une approche d'agglomération. Saint-Malo Agglomération a posé un cadre dans l'ensemble des compétences qui sont les siennes : Habitat, Développement Economique, Assainissement et Cycle de l'Eau, Déchets, etc. La Ville de Saint-Malo 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 où la ville-centre est très mobilisée en partenariat avec les services communautaires

Au-delà des plans ou schémas réglementaires, la communauté d'agglomération a clairement défini son projet de Territoire (consultable en annexe). 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.

Habitat :

- Où en est l'évaluation du PLH en cours ?

Réponse :

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.

Ainsi, il existe deux outils de suivi du PLH :

- *Suivi de la réalisation des objectifs et des actions : indicateurs de résultats*
 - *Mise à jour des indicateurs tous les 6 mois*
 - *Données disponibles sur le site Internet de Saint-Malo Agglomération*
- *Observatoire de l'Habitat et du Foncier : indicateurs d'impacts*
 - *Mise à jour des indicateurs tous les ans.*

*Le bilan 2023/2024 vient d'être réalisé et développe notamment les éléments de la réponse de dédiés aux "Projections démographiques".
L'évaluation du PLH est produite en annexe.*

- Le calcul du besoin en logements neufs peut-il être détaillé et explicité entre ce qui résulte des besoins liés à l'accroissement naturel, à l'accueil d'une population nouvelle et à ceux liés au desserrement des ménages ?

Réponse :

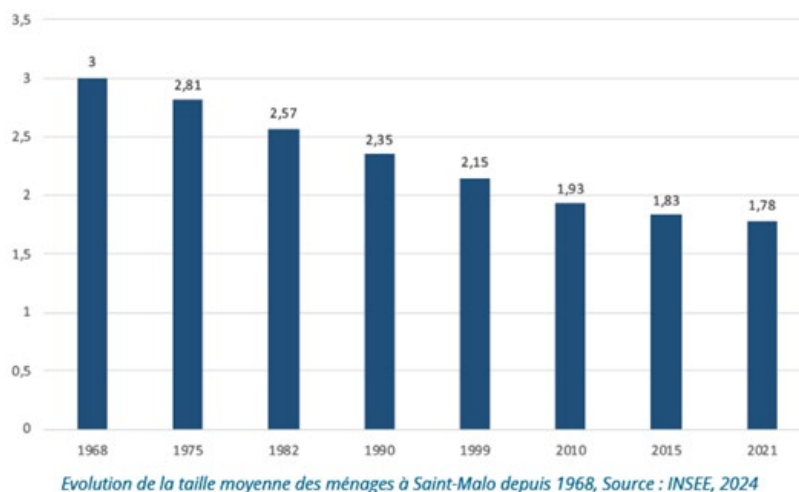
La réponse à cette question figure dans le document joint en annexe détaillant précisément le scénario démographique de la commune, réécrit après l'enquête publique pour une meilleure clarté.

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 résidence principale sur la commune alors qu'une dynamique de desserrement des ménages conduirait alors à une diminution de la population.

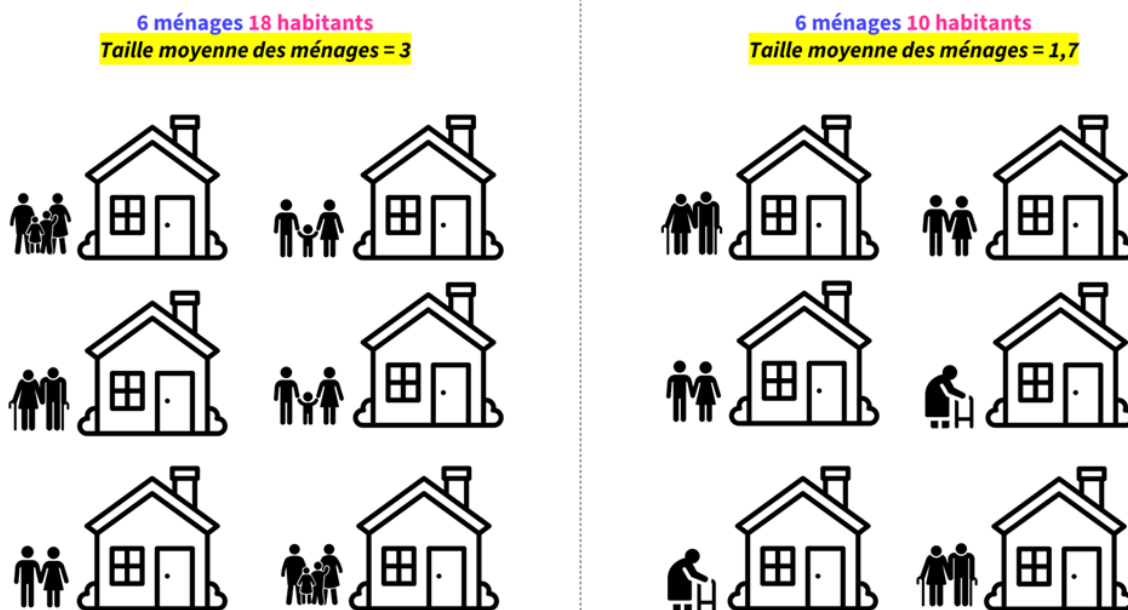
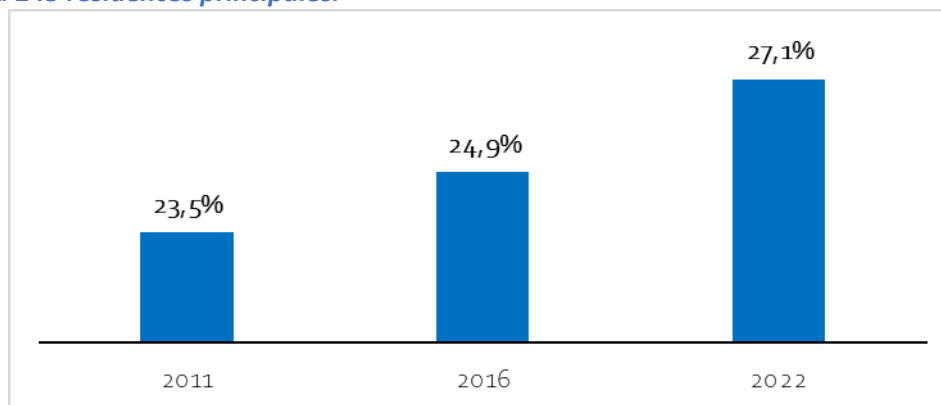


Figure 1 : Exemple d'évolution de la population avec un même nombre de ménages mais une évolution de la taille moyenne des ménages - l'illustration a vocation pédagogique et non descriptive

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.



Evolution du taux de résidence secondaire dans le parc de logements à Saint-Malo

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.

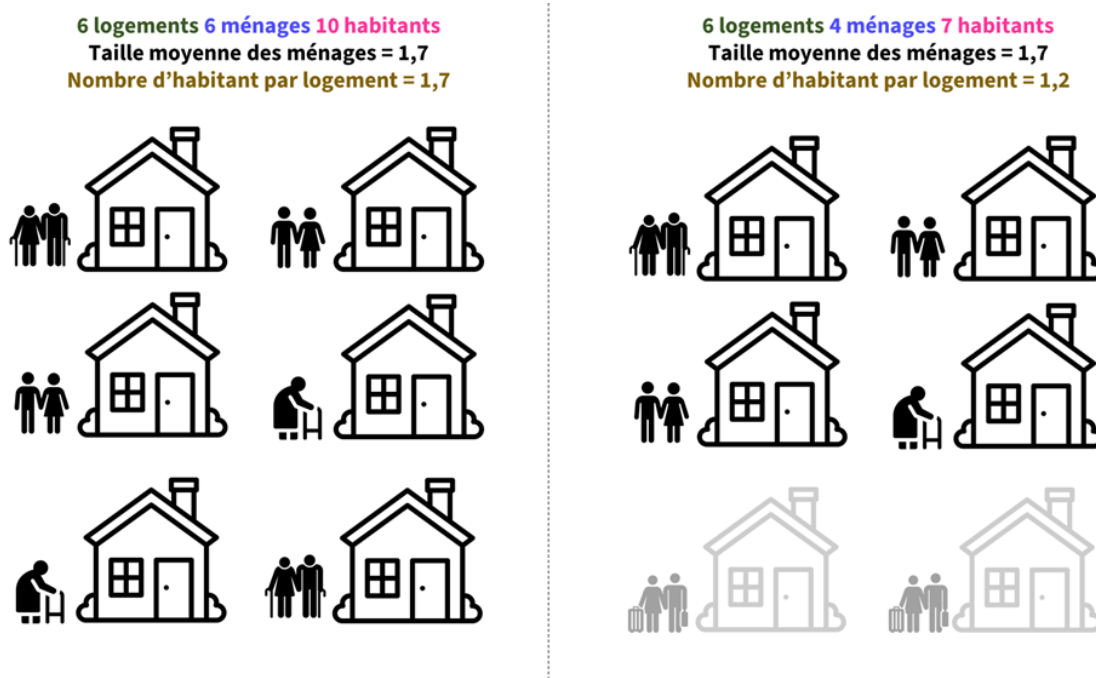


Figure 2 : Exemple d'évolution de la population avec un même nombre de logements mais avec une croissance du parc de résidences secondaires - l'illustration a vocation pédagogique et non descriptive

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.

Taux de croissance

	2021-2031	2031-2041	2041-2050
SCoT 2017 prolongé	+1,10%	+1,10%	+1,10%
SCoT 2017 actualisé (sur la population 2021)	+1,10%	+0,90%	+0,60%
Scénario « Bretagne Terre d'accueil » (INSEE)	+0,60%	+0,48%	+0,32%
Scénario central (INSEE)	+0,42%	+0,28%	+0,15%

Tableau 11 : Évolution démographique entre 2021 et 2050 : projections de population pour les Communautés du pays de Saint-Malo selon le scénario central et le scénario « Bretagne Terre d'accueil » (Source : INSEE Bretagne, 2023, et traitements Audiar)

Figure 3 : Page 82 Annexe D - Justification des choix du projet de SCOT arrêté le 28 Février 2025

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.

Des pourcentages de résidences secondaires ont été fixés par secteurs.

- De quels moyens dispose la Ville pour les faire respecter ?

Réponse :

Depuis le 18 juin 2021, le règlement municipal régissant les autorisations de changement d'usage délimite 4 secteurs géographiques et fixait le pourcentage de logements pouvant être simultanément autorisés dans chaque zone à être donnés en location meublée pour de courtes durées :

- SECTEUR A- Intra-Muros : 12,5 %.*
- SECTEUR B- secteur littoral (quartiers de Paramé Centre-Rochebonne, le Sillon-Courtoisville, Rotheneuf-Le Pont, Saint-Servan Ouest, Saint-Servan-Nord) : 6,25 % porté à 7,50% à compter du 25 février 2022.*
- SECTEUR C- secteur urbain rétrolittoral (quartiers de Paramé Rural, la Gare-Marville, le Clos-Cadot-l'Espérance, Saint-Ideuc-La Haize, Parame Est, Parame Sud, Rocabey) : 3 %.*
- SECTEUR D- autres secteurs urbains et secteurs ruraux (Saint-Servan Sud, Saint-Servan Rural, La Flourie-Lorette, Zone industriel Sud, l'Hôpital, Bellevue-La Guymauvière, La Madeleine-La Hulotais, La Découverte) : 1 %.*

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.

Secteurs	Nombre total des logements recensés (données INSEE 2025)	% quotas en vigueur	quotas en valeur absolue
A : Intra- Muros	2926	12,5 %	370
B : secteur littoral	12238	7,5 %	920
C : secteur urbain rétrolittoral	11910	3 %	360
D : autres secteurs urbains et secteurs ruraux	10233	1 %	110
TOTAL	37307	4,67 %	1760

Ainsi, chaque propriétaire, personne physique ou morale 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, doté de 2 agents dont un assermenté et chargé des contrôles, 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.

- Pourquoi ne pas avoir mis en place les périmètres de servitude de résidence principale dès cette révision ?

Réponse :

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 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, dite Loi Le Meur, qui crée un article L 151-14-1 au sein du code de l'urbanisme, permettant au règlement du plan local d'urbanisme de délimiter dans les zones urbaines ou à urbaniser des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale.

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.

Les élus du groupe majoritaire sont favorables à se saisir de ce nouvel outil.

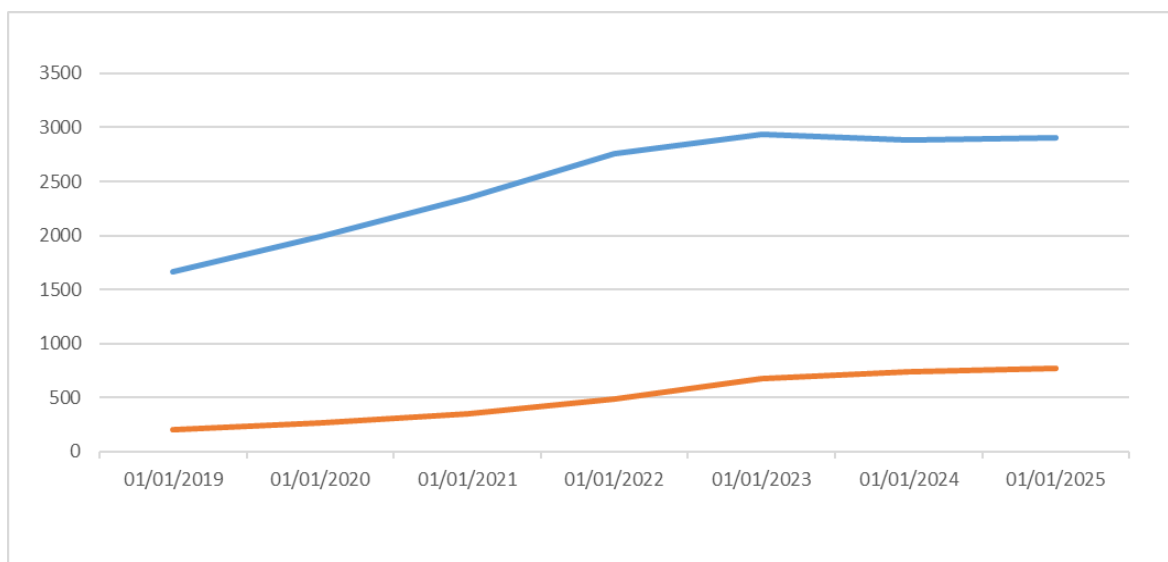
Cependant, l'instauration de ces périmètres nécessite une procédure de modification simplifiée du PLU qui ne pourra être mise en œuvre qu'après l'approbation de la révision

générale, lorsque les périmètres des OAP en extension urbaine ou en renouvellement urbain auront force exécutoire.

- Les 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 :

Les données en notre possession démontrent que la réglementation locale de changement d'usage a permis de stabiliser le nombre de meublés de tourisme :



Evolution du nombre de meublés touristiques à Saint-Malo entre 2019 et 2025

Evolution du nombre de résidences principales déclarées en meublés touristiques à Saint-Malo entre 2019 et 2025

Ce graphique illustre une stabilisation du nombre de meublés de tourisme à partir de 2023 enregistrée par le service « taxe de séjour » de Saint-Malo Agglomération, après une période d'augmentation importante entre 2019 et 2023.

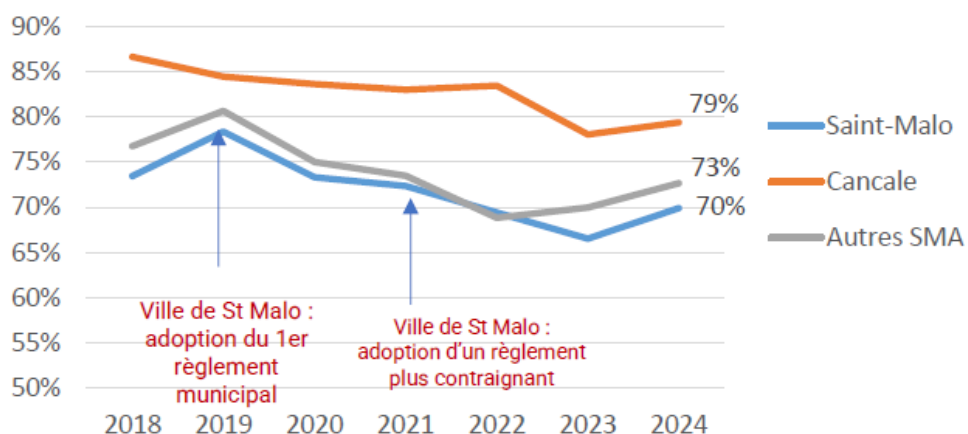
Si cette tendance récente se confirme dans les années à venir, elle pourrait être considérée comme résultant, en partie, des mesures d'encadrement des meublés touristiques mises en place en 2020, puis durcies à compter de juin 2021 :

Tout d'abord, l'augmentation entre 2019 et 2023 du nombre de meublés touristiques enregistrés au titre de la taxe de séjour s'explique certainement par l'obligation faite aux loueurs de meublés de tourisme de se déclarer, à compter du 1er janvier 2020 afin d'obtenir un numéro d'enregistrement (obligatoire pour toute annonce de location sur les plateformes de réservation) et de solliciter une autorisation préalable de changement d'usage.

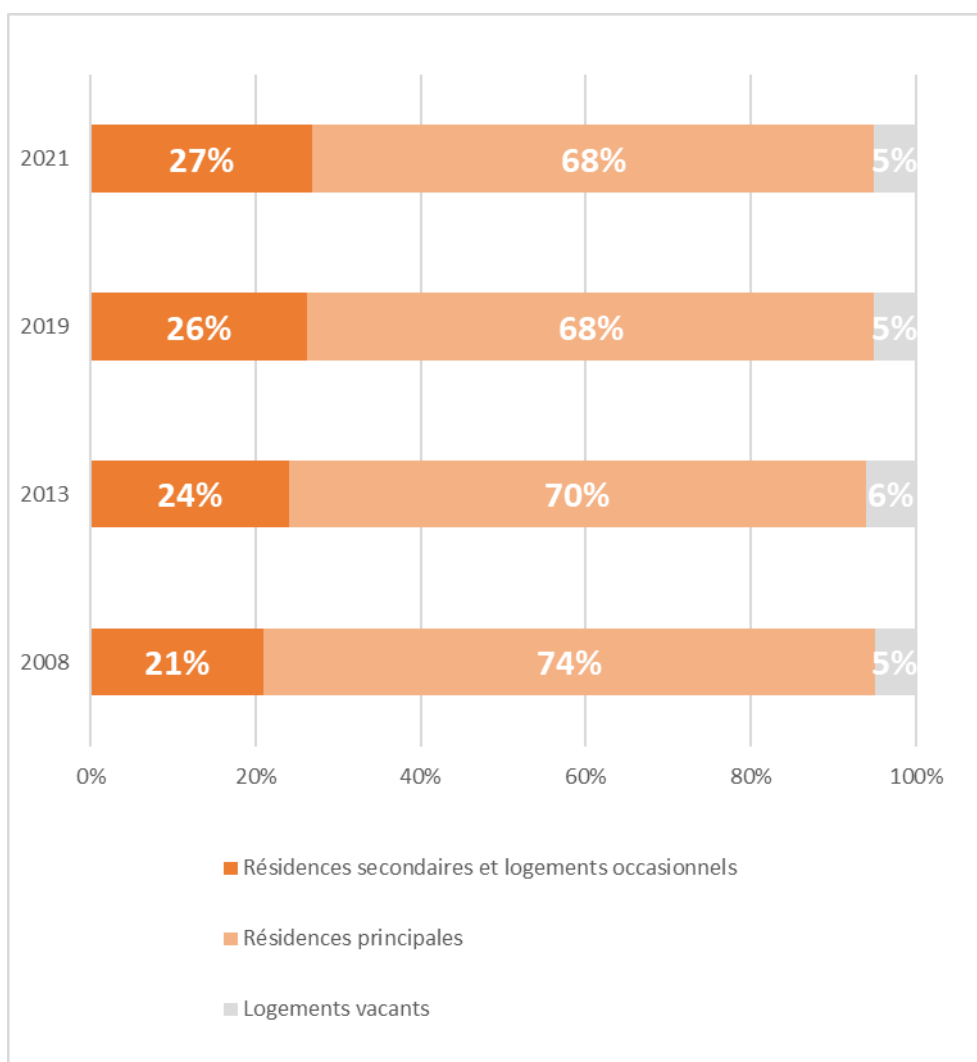
Ensuite, la stabilisation observée depuis 2023 peut s'expliquer par la limite fixée à une seule autorisation de changement d'usage par propriétaire : Cette mesure a produit ses effets lors des premiers renouvellements des autorisations délivrées depuis janvier 2020, pour 3 ans. Ainsi depuis 2023, on 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 à mettre en lien avec la mise en place des règlements mis en place par la Ville de Saint-Malo dès 2020.

ÉVOLUTION DE LA PART DES LOGEMENTS PROPOSÉS À LA LOCATION PLUS DE 120 JOURS



Cependant, 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.

Or les dernières données publiées par l'INSEE au 1er janvier 2025 sont celles de 2022 et elles sont à comparer à celles de 2016 alors que le 1er règlement encadrant les meublés de tourisme est entré en vigueur le 1er janvier 2020.

Cependant les acteurs de l'immobilier (notaires, agences) 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". Le dispositif "Louer pour l'emploi" aussi appelé "LPE" est un nouveau dispositif mis en place par Action Logement.

Ce dispositif a été 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. Le dispositif porte sur un conventionnement entre le bailleur et Action Logement. Les bailleurs privés ayant signé un contrat « Louer pour l'Emploi » confient la mise en location de leur bien en contrepartie de plusieurs avantages (sécurisation locative, prise en charge des honoraires de location, aides à la rénovation énergétique ...). En contrepartie, les locataires bénéficient d'un loyer conventionné et d'un accompagnement.

Cette démarche peut être une alternative intéressante pour le propriétaire à la location saisonnière en lui apportant des aides pour la rénovation des logements et des garanties sur le paiement des loyers.

- Comment sont comptabilisés les logements étudiants, logements saisonniers, résidences seniors et EHPAD ?

Réponse :

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.

- Avez-vous prévu des logements d'urgence ?

Réponse :

La ville de Saint-Malo travaille sur un projet de réhabilitation du centre d'hébergement d'urgence situé rue Monsieur Vincent.

L'Association Malouine d'Insertion et de Développement Social (AMIDS) gère sur Saint-Malo plusieurs structures liées à l'accueil et l'insertion des personnes en situation précaire. Les bâtiments actuels situés rue Monsieur Vincent, comprennent actuellement des locaux d'hébergement d'urgence, une maison relais et des ateliers d'insertion. Les locaux actuels sont aujourd'hui obsolètes et peu adaptés en termes de confort, de sécurité et de performance énergétique.

Un permis de construire pour la réhabilitation et l'extension des locaux existants a été délivré en 2022 mais le projet n'a pas pu aboutir pour des raisons financières, compte tenu du montant des travaux et de la complexité à travailler en site occupé. Un projet sur le site de la rue Georges Gille où 29 maisons doivent être démolies dans le cadre du NPNRU par l'OPH Emeraude Habitation a été étudié. Le site enclavé et contraint par la présence d'une falaise de l'ancien trait de côte n'a pas pu être retenu compte tenu des contraintes techniques et des surcoûts.

Il a donc été retenu d'envisager la construction d'un nouveau CHRS de 42 places d'hébergements sur l'emprise du square situé à l'angle du boulevard de Tréhouard et de la rue Monsieur Vincent. En effet, l'emplacement actuel du CHRS apparaît approprié compte tenu de sa centralité et la proximité des services. Les locaux actuels du CHRS seront réhabilités pour accueillir la maison relais actuellement située au sein de la propriété du Castel, rue Monsieur Vincent.

Ce projet est actuellement porté par l'AMIDS, Emeraude Habitation, la Ville de Saint-Malo, la Sous-préfecture et les services de la DDTM. Le projet porte sur une surface globale de 2835 m², se décomposant comme suit :

- Hébergement d'urgence : 1089 m²*
- Hébergement d'insertion : 538 m²*
- Atelier d'insertion : 199 m²*
- Maison relais : 759 m²*
- Bureaux administratifs : 250 m²*

Le permis de construire devrait être déposé au 2e semestre 2025 en vue d'un début de chantier au 1er semestre 2026 et une livraison en 2028.

Le PLH de Saint-Malo agglomération dispose de plusieurs axes en faveur 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 :

1- Reconstruction du CHRS et de la maison relais de l'AMIDS, rue Monsieur Vincent

2- Création d'un pôle de logements inclusifs sur le site de l'ancien EHPAD de la congrégation des Chênes, bld 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 & seniors (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*

3- 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

4- Un pôle de logement intergénérationnel de 28 logements portés par l'association Habitat et Humanisme sur le site du Pont-Pinel

5- 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.

- Quelles sont les actions que la Ville entend mener pour proposer des solutions adaptées aux étudiants, jeunes actifs arrivant sur le territoire, et saisonniers ? :

Réponse :

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.*

- L'habitat léger ou réversible a-t-il été envisagé ?

Réponse :

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.

- Envisagez-vous des actions pour encourager une densification douce type « BIMBY » ?

Réponse :

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.

- La défense incendie des nouveaux secteurs urbanisés a-t-elle été vérifiée ?

Réponse :

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.

Mixité sociale

- Pouvez-vous communiquer des éléments sur la demande en logements sociaux (nombre, typologie des demandeurs, délais d'attente...)

Réponse :

Sur le territoire de la Ville de Saint-Malo, la demande en logements sociaux est la suivante :

- 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

- Comment allez-vous gérer et imposer la mixité sociale : obligations faites aux promoteurs dans chaque bâtiment construit, bâtiments entièrement « HLM » ... ?

Réponse :

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. Cette servitude 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 :

- le secteur 1 couvre le périmètre du Quartier Prioritaire de la politique de la Ville (QPV), un secteur comportant une part déjà très importante de logements locatifs sociaux ;*
- le secteur 2 correspond aux secteurs situés à moins de 300m du QPV ;*
- le secteur 3, quant à lui, correspond au 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 (ce seuil est issu de la charte de la construction de la ville de Saint-Malo, document qui a fait l'objet d'une concertation entre les acteurs de la construction lors de son élaboration). 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 ;*
- de la proximité ou non avec des quartiers comportant une part importante de ce type de logement ;*
- de la proximité avec les différentes centralités de la ville et plus particulièrement leurs positions par rapport aux 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, dans des quartiers comportant déjà un taux important de logements locatifs sociaux ;*
- dans 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.

- Sur quels critères avez-vous fixé la répartition des logements sociaux dans les différentes OAP°?

Réponse :

Il a déjà été répondu à cette question dans la 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.

Activités économiques

Le sujet de l'industrie et de l'artisanat (et de leur lien à l'emploi) est très peu développé dans le rapport de présentation. Les CCI, l'Asprezica, Emeraude Entreprises estiment que leurs besoins ont été négligés dans la programmation du PLU.

- Pouvez-vous préciser quelles sont les principales industries, leur secteur d'activité, leur nombre d'employés ?

Réponse :

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. Parmi celles-ci, 18 sont implantées sur Saint-Malo Agglomération.

La ville de Saint-Malo compte 6 entreprises de plus de 100 salariés :

- *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.*

- Pouvez-vous préciser les surfaces dédiées aux différentes activités économiques et leur évolution dans le PLU révisé ?

Réponse :

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.

Dans le PLU révisé, les surfaces dédiées aux activités économiques existantes sont zonées UAi pour l'activité industrielle, en UAc pour l'activité commerciale et UAat pour l'activité à vocation industrielle et tertiaire, les zones existantes sont maintenues à l'exception du front de boulevard de Gaulle laissant place à la ZAC de Gaulle, initiée en 2013. Deux emplacements en zone 1AUai permettent de l'extension urbaine pour l'activité économique.

En synthèse, 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.

- 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 ?

Réponse :

Saint-Malo Agglomération traite ce sujet à l'échelle intercommunale en concertation avec les organismes consulaires qui sont associés aux questions de l'évolution du foncier économique (comité technique, convention, bientôt charte). 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.

Les surfaces dédiées aux activités économiques sont à considérer à une échelle intercommunale, voire à l'échelle du SCOT.

Par ailleurs, Saint-Malo Agglomération a fait réaliser en 2023 par l'AUDIAR une étude sur les gisements dans les ZAE (potentiel à densifier). 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.

En complément, il est rappelé que le SCOT en révision prévoit à l'échelle de Saint-Malo Agglomération 22,8 ha de nouveaux fonciers économiques sur la période 2021 – 2030 et 34 ha sur la période 2031 – 2040.

Il est précisé qu'à 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.

- 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 ?

Réponse :

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 de s'y transférer et s'y développer, libérant ainsi des espaces sur la ville.

Exemples depuis 2021 : 15 entreprises artisanales, industrielles et logistiques ont été déplacées depuis Saint-Malo vers de nouvelles zones réalisées par Saint-Malo Agglomération (ZAC des Fougerais à St Malo et ZAC Actipole à Miniac-Morvan).

Au total, en moins de 5 ans, ce sont plus de 12 ha commercialisés pour permettre leurs installations. 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.

- Comment envisagez-vous la cohabitation des usages notamment habitat-industrie ?

Réponse :

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, 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.

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.*

- Concernant le commerce, les GMS sont-elles adaptées aux besoins ou d'autres implantations sont-elles à prévoir ?

Réponse :

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.

- Comment envisagez-vous de traiter les demandes relatives aux installations de loisirs portées par des privés et nécessitant beaucoup d'espace ?

Réponse :

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.

Consommation d'espace

- Pouvez-vous fournir un tableau comparatif des zonages de l'ancien PLU et du PLU révisé (zone, nombre d'ha) ?

Réponse :

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 tableau est reproduit ci-après :

Tableau synthétique des évolutions entre le PLU approuvé en 2006 et le PLU révisé

		PLU de 2006			PLU Révisé		
Zones Urbaines	Multifonctionnelle	UC	UCa	18,7	UC	86,6	
			UCb	34,1			
			UCd	83,2			
		UD		12,4			
		UE	UEa	37,3	UH	UH3	63,0
			UEc	221,5		UH2	111,3
			UEd	238,8		UH1	4,5
			UEe	523,3		UR**	4,3
			UEf	28,7		UR*	48,7
		UBc	UBa	5,0		UR4	38,6
			UBc	10,3	UR	UR3	104,2
	Spécialisées	UI		24,3		UR2	58,1
		Total		1237,6		UR1+	129,8
		UA	UAa	22,2		UR1	514,1
			UAb	146,9		UR0	23,4
			UAc	12,0		URLit	4,3
		UP	UPA	105,9	UBal	URg	5,9
			UPB	32,4	UI		24,7
			UPP	14,6			1302,6
			UPL	40,5	UAi	UAi1	25,4
		UF		8,7		UAi2	140,6
		UL	ULa	6,2	UAAt	UAAt1	4,6
		ULb		35,9		UAAt2	18,9
		Total		425,3	UAc	UAc1	1,3
	Autres	UM		188,9		UAc2	9,7
		UZ		30,4		UAc3	52,0
		Total		219,3	UAp		107,2
		TOTAL U		1882,2	UApm		35,6
				50,1%	UApn		36,4

		PLU Révisé		
Zones Urbaines	Multifonctionnelle	UApt		5,2
		UAer		6,2
		UE		102,2
				545,3
		Um	Um1	19,7
			Um2	1,1
			Um3	14,0
			Um4	2,3
				37,1
		TOTAL U		1 885,0
	Spécialisées			40,7%
				50,2%
	Autres			

- Où sont pris en compte les 1,1 ha d'équipements d'ENAF 2021-2024 (Cf. Tome 2 page 61)

Réponse :

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.

En effet, les hectares consommés pour la période 2021/2024 englobent de l'habitat (0,3), des équipements (1,1) et des activités (0,9).

Le 1.1,1 hectare consommé sur la période 2021-2024 correspond à la création de l'usine de Méthanisation sur le secteur du Routhouan.

Or, le tableau final ne prend en considération que les hectares consommés pour l'habitat et les activités, et omet de répercuter les hectares consommés pour les équipements.

Une ligne sera rajoutée dans le tableau pour inclure les équipements au titre de la période 2021/2024.

Pour compenser et que cela ne conduise pas à dépasser le nombre d'hectares à consommer sur la période 2021/2031, les hectares projetés pour les projets individuels menés par des particuliers seront réduits d'autant.

La reprise des tableaux compilant la consommation des espaces NAF dans le projet de PLU a permis de constater que des erreurs matérielles figurent dans certains tableaux (Consommation Rothéneuf mentionnée parfois à 7ha parfois 7,4 ha, consommation des projets individuels parfois à 3ha parfois 3,4 ha).

Les tableaux seront rectifiés. Le tableau de synthèse reprenant l'ensemble de la consommation des ENAF pour la période 2021-2031 sera le suivant (les modifications sont entourées en rouge, les calculs globaux demeurent inchangés).

Type	Consommation ENAF			Surface (ha)
Habitat	Projection de consommation ENAF pour la production de logements dans les OAP	Rotheneuf	7	28,5
		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			2,3
	Espaces déjà consommés entre 2021 et 2024			0,3
Projets autorisés			4,7	
SOUS - TOTAL			37,5	
Equipement	La Janais		4,6	
	Espaces déjà consommés entre 2021 et 2024		1,1	
	SOUS - TOTAL		5,7	
Dev Eco	Consommation planifiée dans les opérations d'extension urbaine	Montagne Saint-Joseph	2,8	4,8
		Campus 2	2	
	Espace déjà consommés entre 2021 et 2024			0,9
SOUS - TOTAL			5,7	
TOTAL Ville				48,9
Equipement	OAP Campus 2 (équipement)			5
	SOUS - TOTAL			5
TOTAL Supra-communal				5
TOTAL				53,9

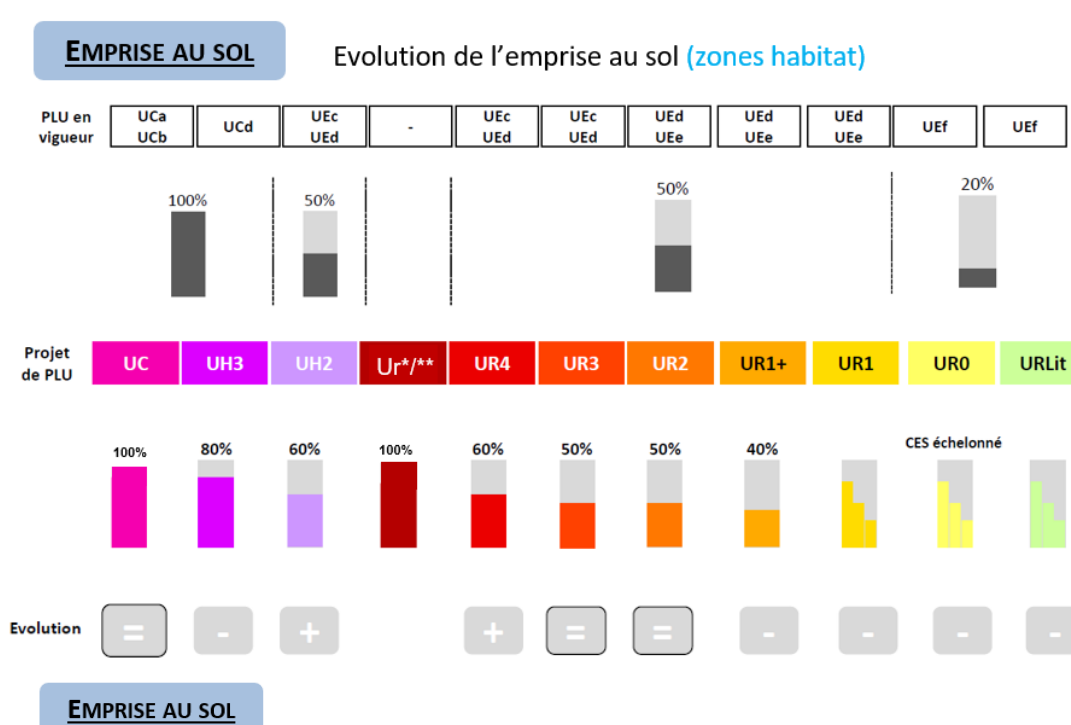
- Dans le rapport tome 2-p 12, le potentiel de dents creuses est estimé de 200 à 300, pourquoi retenir 200 ?

Réponse :

En 2022, seulement 8 mutations sur des terrains en dents creuses ont été réalisées.

Nous avons fait le choix de retenir le chiffre de 200 logements en dents creuses. A l'heure actuelle on dénombre environ 8 à 10 mutations par an en BIMBY. La ville a souhaité être relativement prudente dans les chiffres tout en se donnant la capacité d'aller au-delà.

- 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.



Exemple pour un terrain de 550m²

	PLU actuel	PLU révisé	
UR2 et UR3	(Ued) 50%	50%	
UR4	(Ued) 50%	60%	
Ur*/**	(Ued) 50%	100%	
UC (Rocabey)	(Ucb) 100%	100%	
Rue du Val Saint Joseph	(Uef) 20% (max 110)	$ES \leq 200 + [(S - 500) \times 0,20]$ (max 210)	+
Rue du Bignon	(Uef) 20% (max 110)	$ES \leq 200 + [(S - 500) \times 0,20]$ (max 210)	+

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.

Préservation espaces agricoles

- Certaines parcelles agricoles semblent délaissées par les exploitants, car enclavées ou proches des villes. Comment envisagez-vous leur devenir ?

Réponse :

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".

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 zones agricoles protégées font partie des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols et sont à ce titre annexées au PLU en vigueur.

L'avantage de la ZAP est qu'elle :

- *protège la vocation agricole des terres sur le long terme,*
- *évite la spéculation et permet de limiter les prix des terres,*
- *évite le mitage,*
- *sécurise et favorise la relance d'une activité (investissement, amélioration du sol, remise en culture),*
- *exprime une reconnaissance intrinsèque de l'identité agricole du territoire et suscite une réflexion sur la mise en œuvre d'une stratégie de développement plus large.*

En outre, 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.

Dans le cadre de l'étude de compensation de la ZAC des Fougerais, SMA a porté une étude fine sur les 5 communes du bassin légumier, dont Saint-Malo fait partie. Un inventaire des parcelles agricoles n'ayant pas d'usage agricoles en 2020 a été fait et concerté avec le monde agricole (voir Plan Alimentaire Territorial en annexe).

Cela représentait 86 parcelles sur Saint-Malo sur 280 sur le bassin légumier.

L'étude a permis de mettre en place une enveloppe financière de 100 000€ pour lutter contre :

- *La spéculation foncière : certains propriétaires privilégient la vente des terres pour un usage de loisir, le prix de vente étant plus élevé que les valeurs agricoles de référence. Ces pratiques entraînent une augmentation globale du foncier agricole.*
- *Le développement des friches : certains propriétaires conservent leur terrain dans leur patrimoine dans l'espoir que celui-ci devienne constructible. Dans de nombreux cas également, certains terrains sont la propriété d'indivision comprenant de nombreux co-indivisaires, rendant complexe une éventuelle vente.*

L'ERC étant arrivé au terme des 5 années, les élus de l'agglomération ont souhaité réouvrir la concertation avec le monde agricole pour reconduire l'ERC pour 5 nouvelles années en tenant compte des résultats et des évolutions possibles (COPIL en novembre 2025). La délibération du Conseil communautaire est consultable en annexe.

- Pouvez-vous préciser le traitement des lisières d'OAP en bordure d'espaces agricoles ?

Réponse :

Trois types de lisières sont présentes dans les OAP :

- *Secteur de Rotheneuf : une lisière 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'ENS pour sanctuariser cette couture naturelle, et les projets d'urbanisation (Le Pont/Les 3 Cheminées) devront travailler une limite sud paysagère soutenue pour s'intégrer dans ce principe.*
- *Secteur de la Houssaye : une forme topographique naturelle, ainsi qu'un ancien chemin rural déterminent la limite d'urbanisation de la ville à travers cette opération. L'OAP prévoit d'appuyer cette limite 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.*
- *Secteur de Campus 2 : 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, mais également pour créer un corridor écologique est/ouest qui viendra se connecter sur le cours d'eau au sud de l'OAP. De plus, cette lisière accueillera les mobilités douces pour donner à voir sur le grand paysage, et pour relier facilement le secteur du Campus existant, puis de Paramé.*

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.

Plusieurs propositions ont été faites pendant l'enquête de mise à disposition de terres enclavées pour l'urbanisation.

- Comment ces propositions peuvent-elles être prises en compte, notamment dans le cadre de certaines OAP qui suscitent de fortes inquiétudes ?

Réponse :

Les demandes formulées par des particuliers quant à l'ouverture à l'urbanisation de certaines parcelles privées, ont été étudiées finement afin d'arbitrer de leur issue. In fine, 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. De plus, l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles aboutirait sans concertation préalable avec les riverains, puisque cette demande est postérieure à l'enquête publique. Sur cette base, la Ville ne retient pas ces demandes.

Patrimoine

- La ville a-t-elle engagé une demande classement UNESCO ? :

Réponse :

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.

S'agissant de la procédure Ville d'Art et d'Histoire, le patrimoine et sa mise en valeur restent des sujets prioritaires pour la Ville. Complémentairement aux actions ponctuellement mises en œuvre (journées du patrimoine, de l'archéologie, des musées...) qui permettent de mettre en lumière des éléments de notre patrimoine, un partenariat a été initié en 2023 avec l'office du tourisme permettant de proposer des visites des remparts privés de la ville. La démarche Ville d'Art et d'Histoire permettra de développer une stratégie globale et surtout d'intensifier les offres en matière d'animation du patrimoine. Cette démarche cependant mobilise des moyens humains, un pilotage et une organisation adaptés. La ville en mesure l'impact et rapporte cet effort à celui, déterminant, qui est actuellement engagé en faveur du musée maritime, élément phare de la mise en valeur de notre patrimoine.

- Pourquoi ne pas avoir envisagé une OAP Patrimoine avec repérage et protection systématique des éléments remarquables ?

Réponse :

Les OAP sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme selon un rapport de compatibilité, ce qui permet une application souple de la règle. Ce rapport, qui se distingue du rapport de conformité, suppose seulement qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre la norme et la mesure d'exécution.

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. Ainsi, tous travaux sur des bâtiments repérés au PLU devront être conformes aux prescriptions du titre 2 "Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère" de la partie 2 du règlement littéral et du cahier des prescriptions patrimoniales annexé au règlement qui présente les éléments significatifs de l'intérêt patrimonial des bâtiments à protéger et les règles particulières propres à chaque typologie et sous typologie.

- Envisagez-vous la création de nouveaux SPR, voire d'un SPR global ?

Réponse :

L'axe 2 du PADD "Préserver et valoriser les patrimoines, socle de l'identité malouine" précise que "la Ville souhaite orienter sa stratégie de protection et de valorisation des patrimoines à plusieurs niveaux et sur la base de plusieurs outils réglementaires :

- 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 de Rivassellou, Château Doré, Le Boscq et La Rivière, dont la protection est renforcée des Périmètres Délimités des Abords (PDA) des monuments historiques, approuvés par arrêté préfectoral du 25 juin 2020.

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-Rothéneuf, Intra-Muros et Saint-Servan/bord de Rance 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.

- 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 ?

Réponse :

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 :

Un élément de patrimoine bâti exceptionnel est défini comme :

- *un élément marquant dans l'espace urbain par ses dimensions ou son impact visuel, par son rôle emblématique dans l'histoire locale ;*
- *un bâtiment travaillé sur toutes ses façades ;*
- *un bâtiment qui a conservé ses volumes, décors, couverture. Si celui-ci a fait l'objet d'interventions, elles ont majoritairement respecté les qualités spécifiques du bâtiment.*

Un élément de patrimoine bâti remarquable est défini comme :

- *un élément marquant par son traitement architectural et son positionnement urbain ou sa qualité de "référentiel" des différents types de programmes architecturaux et des différentes typologies qui en découlent ;*
- *un bâtiment qui a conservé sa volumétrie et les caractéristiques de ses décors et percements.*

Un élément de patrimoine bâti d'intérêt est défini comme :

- *des éléments isolés présentant une déclinaison des caractéristiques des bâtiments remarquables mais avec un traitement plus sobre et un impact urbain moindre de par leur intégration dans un linéaire non remarquable ;*
- *des ensembles d'intérêt formant continuité : préservation de la notion à la fois urbaine et architecturale d'ensemble. C'est l'ensemble qui est protégé et non pas les bâtiments pris isolément;*
- *des séquences urbaines : il s'agit de bâtiments dont l'intérêt réside, plus que dans la protection d'unités, dans la préservation de la notion à la fois urbaine et architecturale d'ensemble avec une répétitivité d'unité clairement identifiable.*

- Comment ont été sélectionnés et délimités les cônes de vue ? Quelles contraintes imposent-ils ?

Réponse :

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.

Article 2-4 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.

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 ?

Réponse :

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 :

- La zone 1 comporte l'ensemble des secteurs de protection des sites inscrits et classés, incluant le champ de visibilité de 500 m autour des Monuments Historiques.*
- La zone 2 comporte les secteurs résidentiels et mixtes qui ne sont ni dans la zone 1, ni dans la zone 3 du règlement local de publicité.*
- La zone 3 comporte ainsi les zones d'activités économiques et/ou commerciales, ainsi que les axes d'entrée de ville et les axes structurants de la ville qui font l'objet d'un sous-zonage en zone 3a.*

Superposée à l'ensemble de ces 3 zones, la zone 4 a pour objet de protéger des secteurs issus de la trame verte et bleue et de permettre une continuité visuelle sans altération sur ces espaces.

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.

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 :

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).

Les questions suivantes permettent de détailler les réponses sur ce sujet.

2-3 L'environnement

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 :

L'article L. 121-21 du Code de l'urbanisme indique que :

"Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;

1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine, et de la projection du recul du trait de côte ;

2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;

3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

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 PLU doit répondre à une certaine exigence en présentant la capacité d'accueil de manière détaillée, notamment du point de vue des ressources en logements, en commerces, en espaces naturels, ou encore en termes de possibilités d'accueil touristique.

Le SCoT de Golf du Morbihan Vannes Agglomération a été annulé au motif que la capacité d'accueil des communes littorales n'avait pas fait l'objet d'une étude et qu'aucune justification ne figurait dans les documents du projet arrêté et soumis à enquête publique.

En l'espèce, 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 de manière diffuse dans l'ensemble des tomes du rapport de présentation.

Trame verte et bleue

- 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 :

Le diagnostic des zones humides s'appuie sur deux études réalisées sur des temporalités différentes. Une première réalisée par Théma en 2016/2017/2018, 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'avèreraient nécessaires pour sécuriser la méthodologie.

Ressource en eau :

- 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 ?

Réponse :

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.

La Régie Malouine de l'eau indique que :

- *Evolution des VMD (Volumes Mis en Distribution) et Volumes Consommés 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 (de 84-85m3/abo à 73).

- *Variation des VMD selon les mois de l'année : Les volumes mensuels sont assez difficiles à exploiter car les dates de relève peuvent varier d'une année sur l'autre c'est pourquoi ont été utilisés les VMD journaliers moyens de chaque mois sur les 3 derniers exercices pour observer la variation saisonnière. On observe un écart entre les mini et maxi d'environ 30%.*

Parmi les actions de la RME pour communiquer sur les économies d'eau :

- *Affiches et flyers (ci-joint) : qui sont mis à disposition à l'accueil et dans différents accueils de la mairie et des mairies annexes
Également disponibles au téléchargement sur le site internet
En 2022 et 2023, diffusion des affiches aux professionnels du tourisme.*
- *Mailing aux abonnés : en cas d'arrêté préfectoral lié à la sécheresse, mail d'info aux abonnés pour lesquels l'adresse mail est connue
(en juin 2025 : envoi d'environ 23 000 mails pour la vigilance sécheresse).*
- *Distribution de matériel hydro-économe : distribution ponctuelle aux abonnés lors de passage à l'accueil ou lors d'opérations de communication.
Distribution également à des organismes comme l'armée du salut pour sa maison d'enfants à Rochebonne ou aux compagnons bâtisseurs qui les pose chez des particuliers avec son Bricobus.*
- *Été 2025 : mission pour l'association malouine « Le Lien » pour une opération « Voisin Malin » auprès d'environ 300 logements d'Emeraude Habitation.
Des personnes recrutées dans les quartiers concernés vont être formées pour faire du porte à porte afin de porter un message sur les économies d'eau et installer du matériel hydro-économe si nécessaire.*

A noter également que plus de 80% du parc de compteur est radio-relevé et que bien que RME ne soit pas en télérelève à proprement parler, ils relèvent plus d'un tiers des compteurs chaque jour et l'analyse des alarmes permet d'alerter les abonnés et de limiter les pertes liées aux fuites après compteur.

Plusieurs documents sur les actions de la RME et des consommations de la ressource en eau sont consultables en annexe.

- Les consommations de l'agriculture et de l'industrie sont-elles prises en compte ?

Réponse :

Les consommations de l'agriculture et de l'industrie sont prises en compte.

- Y-a-t-il une servitude pour des Périmètres de Protection de Captage ?

Réponse :

Eau du Pays de Saint-Malo indique sur son site internet que :

“L’Aire d’Alimentation de Captage est l’ensemble de la surface d’écoulement des eaux arrivant dans le captage. Elle correspond au bassin versant. Tout ou partie de cette aire fait l’objet d’une zone de protection établit par arrêté préfectoral, et destinée à prévenir les pollutions diffuses. Des plans volontaires d’actions en faveur de la réduction des pesticides sont mis en œuvre avec le monde agricole.

L’arrêté préfectoral de délimitation de la zone de protection de l’AAC de Bois-Joli est en cours. Le captage de Sainte-Suzanne n’étant plus actif, il ne fait pas l’objet d’une procédure de délimitation de son AAC et seul l’arrêté préfectoral établissant les périmètres de protection est en vigueur” (<https://www.eau-pays-saint-malo.bzh/les-perimetres-etaires-de-protection-de-captages/>).

Le rapport de présentation sera complété sur ce point et un ajout du périmètre sur les planches graphiques en annexes pourra être envisagé.

Il pourra ainsi 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. L’arrêté préfectoral du 15 décembre 2005 déclare d’utilité publique les périmètres de protection de la prise d’eau de ce captage. Une partie de la commune en limite Est (Lieudit « La Ville Hue ») est concernée par le périmètre de protection éloignée. Ce périmètre apparait sur les planches graphiques jointes en annexe du PLU” (projet de complément).

Assainissement : eaux usées/eaux pluviales

- Des travaux sont-ils prévus pour la STEP qui arrivera à saturation en 2034 ?

Réponse :

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. Des éléments complets ont été apportés par SMA dans la réponse aux avis PPA.

- Des dispositifs de réutilisation des eaux usées sont-ils envisagés ?

Réponse :

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.

- 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 :

La population touristique est intégrée dans le dimensionnement de la STEP.

- Transition énergétique et énergies renouvelables
Pouvez-vous préciser l'état des lieux de la production d'ENR ? :

Réponse :

Un recensement de la production des énergies renouvelables est disponible sur la plateforme suivante, à l'échelle de SMA et de la commune (dernières données 2023) : Transition énergétique, base de données des territoires TerriSTORY

En 2023, la production d'EnR s'élève à 81,74 GWh répartis comme suit :

- Bois énergie domestique : 42,3%
- PAC (aérothermie et géothermie) : 30%
- Bois énergie chaufferies : 25,3%
- Solaire PV : 1,9%
- Solaire thermique : 0,5%

Cette production est majoritairement dédiée à la production de chaleur (98,1%).

Sur la même période, à l'échelle de Saint-Malo Agglomération, la production d'EnR s'élève à 185,38 GWh et est principalement dédiée à la production de chaleur (97,3%).

La production d'EnR est répartie comme suit:

- Bois énergie domestique : 53%
- PAC (aérothermie et géothermie) : 31,3%
- Bois énergie chaufferies : 12,4%
- Solaire PV : 2,79%
- Solaire thermique : 0,5%

A l'occasion du bilan du PCAET à mi-parcours (2019-2022) publié en avril 2023 (consultable en annexe), une stagnation de la production d'énergies renouvelables est observée. Une étude a été menée sur les potentiels réels de production d'EnR sur le territoire. Les potentiels de production d'EnR sont limités en raison de la géographie du territoire et de sa richesse patrimoniale.

Cf. La vidéo du bilan : https://www.youtube.com/watch?v=9_NOLUR6yyo

- Y-a-t-il sur le territoire de la Ville ou de SMA, des Zones d'accélération d'implantation des installations ENR ?

Réponse :

La Ville de Saint-Malo a délibéré en décembre 2023 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 :

- *Potentiel solaire*
- *Ombrières de parking (publics et privés)*
- *Toitures de bâtiment (publics et privés)*
- *Centrale photovoltaïque au sol*
- *Potentiel réseau de chaleur biomasse*
- *Potentiel méthanisation : Station d'Épuration de Saint-Malo*

Un plan des ZAENR est consultable en annexe.

La Ville a redélibéré le 26 juin 2025 pour réaffirmer son engagement, à la demande de l'Etat. La délibération est produite ci-joint en annexe.

A l'échelle de SMA, l'agglomération a délibéré en avril 2024 pour prendre acte de la tenue du débat relatif aux zones d'accélération de production d'énergies renouvelables en lien avec son projet de territoire (délibération consultable en annexe).

- L'usine de méthanisation qui produira du biométhane citée dans le tome1 (p193) est-elle celle de la station d'épuration ?

Réponse :

Le méthaniseur est situé sur le site de la station d'épuration de Saint-Malo. L'unité de méthanisation produira une énergie renouvelable à partir des eaux usées de la station d'épuration (et uniquement de ces eaux usées) pour produire du biogaz destiné à alimenter les bus et bennes à ordures ménagères.

L'Agglomération a inauguré son usine de méthanisation le 23 juin 2025 (VIDÉO : <https://www.stmalo-agglomeration.fr/actualites/video-avec-son-methaniseur-lagglo-ouvre-la-voie-a-une-energie-plus-verte/>)

- 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 ? 24-4 les risques et nuisances

Réponse :

La commune a souhaité rappeler cette volonté afin de confirmer 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.

En effet, il serait à craindre si trop de prescriptions étaient imposées (telles sur les dimensions, l'intégration, la pente) qu'elles aient pour effet de rendre la réalisation du projet excessivement difficile en termes techniques ou financiers ou d'en diminuer significativement le rendement.

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 (<https://smile-smartgrids.fr/fr/les-projets/nos-projets/smart-lorette.html>). Ce projet va rentrer en service en septembre 2025 et est référencé à l'échelon régional comme un projet pilote.

Pour autant, dans les autres opérations d'aménagement, 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 appropriés et tester des projets innovants que le PLU ne peut pas lister de façon exhaustive ou limitative.

Risques Submersion

- Y a-t-il un projet de renforcement futur du système d'endiguement de la ville ?

Réponse :

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. Les projets de travaux de ce PAPI sont actuellement élaborés par un bureau d'études spécialisées, en collaboration avec la Ville de Saint-Malo (au titre de ses compétences voirie et urbanisme) et la Région Bretagne (en tant que propriétaire des ouvrages portuaires qui sont inclus dans le système d'endiguement).

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.

- Pouvez-vous distinguer les zones submersibles et les zones inondables qui relèvent de phénomènes différents ?

Réponse :

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. À deux reprises, des modélisations d'inondation du Routhouan ont été réalisées par des bureaux d'études spécialisés :

- *en 2014, à la demande de la Ville de Saint-Malo : étude de définition du risque d'inondation sur le bassin versant du Routhouan", réalisée par l'entreprise Prolog*
- *en 2022, à la demande de Saint-Malo Agglomération, "étude hydrologique du Routhouan rural", réalisée par l'entreprise SCE*

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. La cartographie de ces zones impactées devrait être disponible pour Saint-Malo dans le courant de l'année 2026.

Nuisances

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 ?

Réponse :

La qualité de l'air fait l'objet de nombreux suivis par la Ville et Saint-Malo Agglomération. Le territoire dispose d'une station péri-urbaine de fond, dans le cimetière de Rocabey, gérée par AirBreizh, association agréée par le ministère chargé de l'Environnement pour la surveillance de la qualité de l'air en Bretagne.

Cette station péri-urbaine mesure en continu les polluants suivants :

- *Ozone (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)*

A ceci, il faut ajouter la mise en place de capteurs mobiles financés par AirBreizh, la ville de Saint-Malo et Saint-Malo Agglomération, capteurs susceptibles de répondre aux questions de celles et ceux qui estiment la station de Rocabey mal positionnée.

Toutes les mesures sont accessibles en ligne, en continu, sur le site d'AirBreizh : <https://www.airbreizh.asso.fr/ville/saint-malo/>

De nombreuses études ont également été menées et les rapports sont accessibles en ligne dans leur intégralité.

Le Maire de Saint-Malo, Président de SMA et Président du Contrat Local de Santé à l'échelle du Pays de St Malo, a souhaité initier un travail de transparence autour de la qualité de l'air, notamment en lien avec la santé. Un Comité de suivi de la qualité de l'air a été instauré en septembre 2023, il comprend :

- *Le Pays de Saint-Malo*
- *Saint-Malo Agglomération*
- *La Ville de Saint-Malo*
- *La Sous-Préfecture de Saint-Malo*
- *La Région Bretagne*
- *Le Département 35*
- *Santé publique France*
- *L'Agence régionale de Santé Bretagne (ARS)*
- *L'Observatoire régional de Santé Bretagne (ORSB)*
- *La Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)*
- *L'association Air Breizh*
- *La CTPS : Communauté territoriale des professionnels de santé*

Une matinée de sensibilisation des élus du territoire a été organisée en mars 2024: <https://www.stmalo-agglomeration.fr/actualites/qualite-de-lair-a-saint-malo-quen-disent-les-scientifiques/#experts>

Une conférence destinée au grand public a été organisée en octobre 2024, dans le cadre de la journée nationale de la qualité de l'air.

Le replay de la conférence est disponible sur le site de SMA en ligne dans son intégralité : <https://www.stmalo-agglomeration.fr/actualites/video-qualite-de-lair-les-reponses-aux-questions-que-vous-vous-posez/>

Des capsules vidéos ont également été réalisées afin que des experts puissent répondre aux interrogations des habitants: <https://www.stmalo-agglomeration.fr/actualites/qualite-de-lair-comment-peut-on-ameliorer-la-situation/>

En 2024, St Malo respecte les différents seuils réglementaires actuels, et est en bonne voie pour respecter les nouveaux seuils définis par la Directive européenne qui s'appliqueront en 2030.

- Envisagez-vous de présenter des mesures pour “Eviter Réduire Compenser” les nuisances dues au trafic (bruit, émissions) notamment des poids lourds ?

Réponse :

Le projet de PLU intègre des éléments sur les mesures ERC liées aux risques et nuisances potentielles du PLU.

Des points sont développés dans le Tome 4 du rapport de présentation, dans la partie 2 “Incidences sur l’environnement et mesures ERC”, notamment le point 2.8 “Incidences du PLU sur les risques, les nuisances et les pollutions”.

Il convient de rappeler que 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.

Au niveau des actions entreprises, on peut citer le déploiement d'infrastructures favorisant les modes doux (voir le schéma directeur cyclable de la ville en annexe), la multiplication des zones limitées à 30 km/h, le parking relais Paul Féval.

La communauté d'agglomération a engagé une étude en partenariat avec la Région Bretagne pour la mise en place d'une plateforme poids-lourds rétro-littorale pour capter et stocker les camions en entrée de ville et gérer leur transfert jusqu'aux terre-pleins portuaires. L'objectif de cette démarche est d'améliorer le trafic routier et de diminuer ses effets négatifs sur l'environnement (congestion, qualité de l'air, nuisances sonores...). Pour mémoire, le fret représente 14% des émissions de GES (gaz à effet de serre) et contrairement aux autres secteurs, le transport est le seul dont les émissions continuent de progresser ».

Saint-Malo Agglo a donc décidé, jeudi 29 juin 2023, de lancer une étude pour aménager une base d'accueil pour les poids lourds à l'entrée de la ville. En parallèle, SMA envisage de lancer une étude sur la mise en œuvre d'une plateforme premier / dernier km.

Déchets

- 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 :

Le projet de PLU intègre ces dispositions dans son OAP TVB, l'orientation 9 préconisant de "Favoriser la valorisation des déchets verts (paillage, compostage, mulch...)".

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 partagé 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). La délibération est consultable en annexe. Le plan d'action se déploie avec des rencontres dans chacune des 18 communes pour définir les zones d'implantation des composteurs de proximité individuels ou collectifs (Le rdv avec la Ville de Saint-Malo est en cours de programmation). En cas d'impossibilité de positionnement de composteurs de proximité, une collecte sera effectuée par SMA (2027). La ville va étudier comment intégrer ces dispositions au règlement du PLU, notamment dans les opérations nouvelles.

2-4 la mobilité

Circulation

- Disposez-vous d'éléments concernant les déplacements pendulaires (Saint-Malo et alentours) ?

Réponse :

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. Ces 7 comptages montrent un trafic plutôt équilibré par sens en moyenne journalière annuelle (le détail des comptages des postes permanents est consultable en annexe). Le CD35 ne nous communique pas les mouvements pendulaires à la journée.

- Envisagez-vous la mise en place d'un Plan de Déplacement Urbain ou d'un Plan de Mobilité ?

Réponse :

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.

- Avez-vous établi un plan qui permet de comparer l'articulation des voies prévues pour les voitures, vélos et piétons avec l'existant ?

Réponse :

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 ». Elle recensera les itinéraires entre quartiers ainsi que les stationnements vélo.

- La presse a évoqué les problèmes liés à la réorganisation du réseau de bus. Quel est son impact sur Saint-Malo ?

Réponse :

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. 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, mais il reste à ce jour de nombreux dysfonctionnements.

- 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 :

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. Ci-joint un extrait du rapport d'activité concernant Paul Féval.

Stationnement

- Pouvez-vous faire le point sur les capacités de stationnement à venir, notamment aux abords de l'intramuros ?

Réponse :

Le PADD comporte un axe 5 intitulé "Créer les conditions d'une ville accessible, mobile et connectée" dans lequel il est précisé que l'usage particulier de la voiture reste majoritaire dans les déplacements, aussi bien domicile/travail que pour de petits trajets du quotidien". Le PADD affiche 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.

Pour cela, la ville mise notamment sur une amélioration de la performance du réseau de transports en commun et l'usage des voies cyclables et piétonnes.

Cette orientation se traduit aujourd'hui dans plusieurs projets en cours de chantier sur la ville avec de nouvelles voies vertes, le développement de nouveaux espaces publics plus favorables aux piétons et aux cycles ainsi que des aménagements en faveur des transports en commun. L'aménagement de l'axe Aquarium-Gare et notamment le boulevard Douville illustre cette démarche d'un meilleur partage de l'espace public en faveur des circulations douces et de la végétalisation.

Cette politique doit s'appliquer dans les quartiers, notamment dans une démarche de mieux relier les centralités entre elles. Parmi les projets envisagés, on peut citer l'aménagement de la chaussée Eric Tabarly aux abords du futur Terminal Ferry, l'aménagement de l'avenue Louis Martin, des Talards, du Plateau des Anglais et la Place Anne de Bretagne, de l'axe Triquerville-Coubertin-quai du Val-quai Trichet, etc.

C'est pourquoi, 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.

- 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 :

Dans le Plan Global de Déplacement, 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

Notamment, le PGD 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*

En parallèle, le PGD évoque l'idée d'optimiser l'usage du Parking Féval à Saint-Malo

- *Diversifier les usages du parking*
- *Améliorer l'accessibilité multimodale*
- *Proposer des tarifications adaptées aux usages divers*

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.

Mobilités douces

- Avez-vous prévu des stationnements et des aménagements pour les vélos dans l'espace public° ?

Réponse :

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).

- Les navettes à partir des parkings relais seront-elles accessibles aux PMR, et équipées pour embarquer vélos, poussettes ?

Réponse :

Le P+R est desservi par le réseau MAT (et non par un système de navettes) : ligne 2, dont les véhicules sont accessibles aux PMR.

Les véhicules du réseau MAT peuvent embarquer des poussettes. Il n'est par contre pas prévu de pouvoir embarquer les vélos à bord. Le choix de la collectivité est d'encourager à l'intermodalité mais en laissant son vélo à l'arrêt de bus (déploiement de boxes et d'abris vélos à proximité des arrêts du réseau MAT, déploiement du vélo en libre-service,...).

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.

Depuis le début du service, plus de 12 438 utilisateurs ont adopté ce mode de déplacement, avec une moyenne de 272 utilisateurs par jour et 500 trajets réalisés chaque jour. Au 1er juillet 2025, on enregistre 2 223 abonnés.

Ce sont au global 206 896 trajets réalisés depuis le lancement et le chiffre important de 578 654 km parcourus.

- Avez-vous prévu des aires de covoiturage en complément des parkings relais ?

Réponse :

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.

2-5 Le règlement écrit

Dispositions générales :

- 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 ?

Réponse :

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 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). Comme indiqué que le site de la Préfecture 35, "En Ille-et-Vilaine, deux PAPI traitant exclusivement du risque de submersion marine existent. Tous deux sont au stade du Programme d'études Préalable (PEP), à des stades d'avancement différents : le PEP au PAPI de Saint-Malo approuvé en 2018 et dont la fin des études est envisagée pour 2026" (<https://www.ille-et-vilaine.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Risques-naturels-et-technologiques/Risques-tous-resilients/Les-risques-naturels/Submersion-marine/Les-PAPI>).*

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).

S'agissant des 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.

Enfin, pour les 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).

- 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) ?

Réponse :

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.

- Le règlement peut-il inclure des exigences bioclimatiques pour les nouvelles constructions ?

Réponse :

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 : "Afin de proposer des projets attractifs pour les usagers, 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, possibilité d'une « pièce en plus » ou de locaux mutualisés, principe de réversibilité, etc.

Une réflexion minutieuse sur les aménagements extérieurs doit être menée. Ainsi, les espaces extérieurs devront permettre le développement de la biodiversité et valoriser les paysages, mais également disposer d'une réelle qualité d'usage afin de faciliter le lien social et l'appropriation par les usagers : jardins et vergers partagés, espaces d'activités de plein-air éco-responsables (aires de jeux, parcours de santé ou sportifs...), cheminements réservés aux piétons et/ou cycles (voies vertes, pistes cyclables...), etc" (La Balue, Aristide Briand, Marville, Triquerville, Gambetta, Montagne Saint-Joseph

L'OAP de Gaulle précise quant à elle que "Les futures constructions devront exprimer une diversité de traitement au moyen de matériaux, couleurs, matières, etc. Toutefois, l'usage d'un matériau de qualité, en soubassement, pourra être le fil rouge du projet urbain au rez-de-chaussée.

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)".

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".

- Le règlement peut-il inclure des exigences pour faire face aux risques de submersion ?

Réponse :

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.

- 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 :

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.

2.5 ORIENTATION 17 : PERMETTRE LA RÉUTILISATION DES EAUX DE PLUIE DANS LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS (CUVES DE RÉTENTION OU AUTRE SYSTÈME ÉQUIVALENT)

La raréfaction de l'eau douce disponible, en lien avec le changement climatique, entraîne de nombreuses problématiques à travers le monde. Il est donc urgent de modifier nos modes de consommation et de faire de la gestion de la ressource en eau une priorité dans laquelle les projets d'aménagement peuvent s'inscrire. La récupération ainsi que l'utilisation des eaux de pluie doivent être privilégiées.

Il est donc préconisé de récupérer les eaux pluviales via la mise en place de dispositifs de stockage au niveau des toitures, pour des usages domestiques.

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.

Zone A et N :

- Avez-vous fait un diagnostic des terres agricoles exploitées ?

Réponse :

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.

- Pouvez-vous préciser les critères de détermination des zones Ap et leurs modalités de protection ?

Réponse :

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 couvre une grande partie du plateau agricole en cohérence avec la cartographie définie dans le DOO du SCoT du Pays de Saint-Malo (chapitre II-4, page 30).

La zone Ap (zone Agricole Protégée) a pour objectif à la fois la préservation des terres agricoles mais aussi de la valorisation des points de découvertes, des paysages et des différents éléments bâtis présents sur le plateau agricole (SPR, monuments historiques, ...).

Ont été délimitées en zone Ap, les zones agricoles incluses dans les périmètres des SPR, ainsi que la zone au Sud de Rothéneuf figurant dans les espaces proches du rivage (pour partie incluse dans le périmètre de protection au titre des Monuments Historiques du Manoir du Limoëllou Jacques Cartier).

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".

ENR :

- Avez-vous envisagé d'être prescriptif sur les nouvelles constructions, notamment sur les infrastructures avec l'obligation d'installation de dispositifs ENR (panneaux solaires sur les toits ou ombrières) ?

Réponse :

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.

Changements de destination :

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 ?

Réponse :

Les règles relatives au changement de destination prètent 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, à savoir :*
 - *Au titre des éléments de patrimoine bâti à protéger*
 - *Au titre du SPR sous la mention 'immeubles « à conserver et à restaurer » ou « pouvant être conservé et amélioré »'.*

Lorsque la construction / l'installation remplit ces critères, elle peut, sous réserve d'obtenir l'accord de la CDPENAF, changer de destination et relever de la sous destination 'logement'.

- Pouvez-vous préciser que ce changement n'est pas de droit mais est soumis à certaines conditions et à l'avis de la CDPENAF ?

Réponse :

Les conditions pour le changement de destination figurent en page 38 du règlement écrit. Pour une meilleure clarté, l'écriture sera reprise.

S'agissant de la mention de la nécessité d'obtenir l'avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) pour changer de destination, 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.

- 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 :

Il n'est pas prévu d'intégrer des prescriptions particulières en cas de changement de destination.

En ce qui concerne les périmètres de protection applicables autour des ICPE et bâtiments d'élevage, ces règles s'appliquent par elles même, il n'appartient pas au PLU de les reprendre dans les prescriptions du règlement.

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.

2-6 Règlement graphique

Interrogations sur le zonage :

- Suite à des questions du public, pouvez-vous préciser la différence entre Artisans et Industries pour les règles d'implantation ?

Réponse :

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** » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

Elle recouvre d'une part « *les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle* », c'est-à-dire tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés.

Elle recouvre également « *les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique* ». Il s'agit là principalement des « drives » organisés pour l'accès en automobile ou pour l'accès piéton : « drives piétons ».

On notera que les locaux utilisés pour la livraison tels que les « dark stores » et « dark kitchens » relèvent d'une autre sous-destination : respectivement « entrepôt » et « cuisine dédiée à la vente en ligne ». La légalité de l'arrêté au sujet de la définition de ces catégories a été confirmée par décision du Conseil d'Etat en date du 6 mai 2024¹⁰.

Cette sous-destination inclut d'autre part les « constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services » pour intégrer l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, etc...) mais aussi l'artisanat sans activité commerciale de vente de biens (locaux de fabrication de produits alimentaires, de textile, de meubles, de produits automobiles, etc...). L'activité artisanale peut se définir en application des articles L. 111-1 à L. 111-3 du code de l'artisanat, et en fonction de la liste établie par l'article R. 111-1 du même code¹¹.

Cette sous-destination ne permet pas de déterminer de règles spécifiques à certains commerces (exemple : vente de vêtements, vente d'électroménager...). Toutefois, les auteurs du PLU disposent d'un outil supplémentaire : ils sont habilités par l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, sous certaines conditions, à identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

-) La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Cette sous-destination regroupe les constructions relevant de l'activité extractive du secteur primaire d'une part, c'est-à-dire les activités dont la finalité consiste en une exploitation des ressources naturelles (notamment les exploitations minières, et gisements), ainsi que les activités industrielles et manufacturières du secteur secondaire

d'autre part, qui concernent des activités aussi variées que l'industrie du bois, l'industrie agroalimentaire, le raffinage du pétrole, la production industrielle (métallurgie, automobile, aéronautique, navale, chimie, pharmaceutique, électronique, meubles, etc.), la construction (maçonnerie, menuiserie, peinture). Cette sous-destination recouvre également les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, celles-ci pouvant générer des nuisances.

Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.

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.*

2.1.2 Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile (i1a)	
UAI1, UAI2 UAt1, UAt2 UAc1, UAc2, UAc3	i1a ≥ 5 m
UAp, UApM, UApN, UApt UAer	Non réglementé

Implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique autre que automobile et aux emprises publiques (i1b)	
Toutes zones	Non réglementé

Implantation par rapport aux limites séparatives (i2)	
UAI1, UAI2 UAt1, UAt2 UAc1, UAc2, UAc3	i2 = 0 sur une ou plusieurs limites séparatives en cas de présence d'un mur coupe-feu ou i2 ≥ 5 m
UAp, UApM, UApN, UApt UAer	Non réglementé

EBC, linéaires bocagers, haies, EBC, jardins, arbre :

- Le règlement graphique repère-t-il l'intégralité 85 km de haies recensés dans l'évaluation environnementale (tome 4 p 20). :

Réponse :

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).

- Ce repérage est-il prescriptif ? :

Réponse :

Le repérage des haies est prescriptif. Il est mentionné dans la partie 2 applicable à toutes zones (p62) du règlement écrit 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.

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 oeuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.*

Toute suppression d'un élément protégé à ce titre doit être compensée par le remplacement d'une végétation comparable.

Pour les haies devant être replantées, il importe de :

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

Les arbres qui seront à replanter devront l'être dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement.

Si le remplacement des éléments supprimés ne peut se faire sur l'unité foncière sur laquelle ils se trouvaient, il donnera lieu à la plantation, sur un autre site situé sur le territoire communal et à une distance maximale de 500 mètres, de deux alignements de même essence ou d'une essence différente, dans le respect, au minimum, du gabarit adulte de l'essence d'origine et du même nombre de sujets”.

Emplacements réservés

- Quelle est l'évolution des emplacements réservés depuis l'ancien PLU ? :

Réponse :

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, notamment en termes de voirie et d'implantation d'équipements.

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 ré-aménagement 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)).

De plus, en réponse aux demandes formulées par SMA dans son avis PPA 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.*
- *l'emplacement réservé sollicité rue des Antilles sera ajouté dans la liste des ER prévus*

- Qu'en est-il du projet PAPAG ? (Échangeur au sud de la ville) ?

Réponse :

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.

Globalement, le déplacement du centre hospitalier sur le site d'Atalante aura un impact positif sur le trafic automobile dans les quartiers centraux du fait du nombre d'employés, de patients, des urgences et de la logistique sur le site du centre hospitalier Broussais. On estime que ce transfert devrait avoir un impact positif sur les flux sur les axes Aquarium-Gare et Général de Gaulle-Triquerie-Coubertin

En revanche, l'implantation du centre hospitalier sur le site d'Atalante nécessite des études de desserte et de mobilité qui devraient proposer des aménagements internes à la ZAC Atalante et des aménagements de l'accessibilité du site, notamment depuis la RD 137.

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.

Divers

- Le guide de bonnes pratiques (annexe 5.4.1.) est-il uniquement indicatif ?

Réponse :

Il faut distinguer le cahier des prescriptions patrimoniales qui est annexé au règlement écrit du PLU et dont les prescriptions s'imposent au même titre que le règlement dans l'instruction des autorisations d'urbanisme, et le guide de bonnes pratiques qui constitue un cahier de recommandations.

Ce cahier de recommandations a pour ambition d'aider les pétitionnaires dans leurs choix d'évolution de leur bâti avec les informations sur les matériaux, les couleurs, l'implantation des bâtiments ainsi que les clôtures, les percements, l'isolation et la mise en œuvre des dispositifs d'énergie renouvelable.

Ce cahier de recommandation répond à des demandes régulières des pétitionnaires qui cherchent une information objective et pédagogique lorsqu'ils ont des projets sur leur bâti.

Documents graphiques : Signalement d'une erreur sur la légende : U32 au lieu de UR3

Réponse : La Ville va corriger les erreurs matérielles signalées.

2-7 Les OAP : JL

Le PADD prévoit plusieurs équipements : (page 18 du PADD) structures d'accueil petite enfance, réaménagement du parc urbain de loisirs, projets dans le médico-social, campus Paramé Saint-Ideuc.

- Pouvez-vous fournir l'échéancier prévisionnel de réalisation des OAP et des équipements (Cf. Article L151-6-1 C. Urb) ?

Réponse :

Consulter le tableau spécifique aux OAP.

- Pouvez-vous préciser les modalités d'aménagement des OAP (acquisition de la maîtrise foncière, préemption, programmation, séquençage des travaux, maîtrise d'ouvrage...) et les étapes de la concertation avec la population en place et les riverains ?

Réponse :

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 de l'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).

Pour le détail par OAP, consulter le tableau spécifique aux OAP.

- Comment s'exerce le droit de préemption de la Ville ?

Réponse :

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.

- Le prix d'achat des terrains est-il lié à leur destination (constructions, parking, espace vert° ?

Réponse :

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.

- Pouvez-vous préciser les densités visées ?

Réponse :

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.

Pour le détail des densités par OAP, consulter le tableau spécifique aux OAP.

La présentation des OAP comporte la justification de la programmation, mais certains aspects opérationnels méritent d'être précisés. Ils concernent :

- L'accès aux réseaux de transport en commun et la gare ainsi qu'aux services, commerces, établissements d'enseignement...
 - Les dispositions architecturales : l'évaluation environnementale souligne la nécessité d'une évolution dans l'architecture des bâtiments, en construisant des bâtiments bioclimatiques afin de limiter les impacts du réchauffement climatique.
 - La prise en compte de l'OAP-TVb
 - Les lisières avec l'existant : progression des hauteurs, bandes végétalisées
 - Le stationnement : nature des parkings (souterrains ou en surface)
 - La mobilité : règles relatives au stationnement et au rangement des vélos dans toutes les constructions.
- Ces précisions peuvent-elles être apportées aux projets d'OAP ?

Réponse :

Nous prenons note des demandes de précisions et de d'informations complémentaires pour les 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.

Par souci de clarté, nous avons fait le choix de produire un tableau synthétique reprenant l'ensemble des OAP avec des informations par thématique.

- Des prescriptions relatives à ces différents points peuvent-elles être imposées notamment pour l'OAP TVB ?

Réponse :

Les éléments listés ci-dessus ont fait l'objet d'une réponse dans le tableau général des OAP. Ces différents sujets portent davantage sur un cadre opérationnel que sur une approche 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. Ainsi, les sujets listés ci-dessus s'intégreront davantage dans les cahiers des charges des opérations au stade opérationnel.

OAP-5 Gambetta :

- Pouvez-vous préciser les mesures prises pour la cohabitation des résidences et des activités en termes de nuisances (bruit, odeurs, circulation) ?

Réponse :

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. Cette approche doit également être abordée pour les activités de production. 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. Les profils de voie permettront ainsi de faire cohabiter l'ensemble des usages dans un profil en travers suffisamment large. L'implantation des futurs bâtiments permettra également une mise à distance suffisante en termes de bruit et d'odeurs potentielles, entre les différents usages, notamment par le biais d'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. 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.

- 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 ?

Réponse :

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.

- Signalement d'une erreur dans la rédaction : p34 court et moyen terme, p35 long terme

Réponse : La ville prend note de cette remarque.

OAP Rothéneuf :

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 ?

Réponse :

Les projets d'OAP ont été élaborées dans l'objectif de doter la zone urbanisée de limites clairement identifiées, durables entre la tâche urbaine et le secteur agricole, dans l'objectif de contenir la tâche urbaine et d'imaginer une interface paysagère support d'usages et de biodiversité.

Ce principe se retrouve dans le cadre de l'OAP de Rothéneuf qui 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.

- Une étude environnementale spécifique de l'ensemble de la zone a-t-elle été menée ?

Réponse :

Le projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale en 2014, lors de la DUP initiale du projet, qui a été abandonné 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.

- Pourquoi avoir maintenu tous les emplacements réservés ?

Réponse :

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.

OAP Montagne St Joseph : 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 ? :

Réponse :

Le secteur de la Montagne Saint-Joseph est un secteur déjà identifié dans le cadre du PLU approuvé en 2006. L'objectif du PLU approuvé en 2006 était de permettre l'implantation de nouveaux logements sur le secteur de Bellefontaine (l'Orientation d'aménagement intégrée au PLU de 2006 fléchait 70 logements) sur le haut du secteur. La partie basse du secteur était fléchée "développement économique" avec une volonté de recycler les emprises en friches le long de la rue des Prairies.

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 constitué d'un habitat de bourg avec des maisons anciennes, des logements semi-collectifs et de l'habitat pavillonnaire.

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 logs/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. 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 Nêfles, 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 Froty 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. L'aménagement de la rue de Bellefontaine permettra d'améliorer les conditions de circulation.

Un schéma d'intention initial est produit en annexe et servira de base d'échanges avec les riverains.

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 ? :

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 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.

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 :

Le secteur n'a pas fait l'objet d'une étude de nuisance particulière. Cependant, la Ville de Saint-Malo et Saint-Malo Agglomération mènent une approche globale sur la qualité de l'air, afin de déterminer les nuisances potentielles à l'échelle de la ville. De plus, 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 deux entreprises évoquées, 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.

OAP Château Malo :

- Comment justifiez-vous le besoin en logements sur Chateau-Malo ?

Réponse :

Château-Malo est un ancien bourg rural sur le territoire de la commune de Saint-Malo, 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 Heliasqui comprend maintenant 2 classes de maternelle et 4 classes primaire,*

■ *création d'un espace commercial comprenant une boulangerie-pâtisserie, un salon de coiffure, une pharmacie et le local commercial d'un artisan.*

■ *réalisation d'une maison de quartier avec des locaux associatifs et une salle polyvalente,*

■ *extension du parc sportif avec la création d'un troisième terrain de grand jeu (terrain synthétique) et construction de vestiaires.*

Le développement de Château-Malo était inscrit dans les orientations d'aménagement du PLU de

2006. 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 qui avaient déjà été engagée dans le cadre de la ZAC de la Lande Gatelle (logements sur des lots libres à prix maîtrisés et logements collectifs ou semi-collectifs en accession sociale ou en locatif social).

- Comment le secteur est-il relié aux aménités de la Ville ?

Réponse :

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 (Château-Malo < > Rothéneuf) 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 (Saint-Jouan des Guérêts < > Paul Féval < > Intra-Muros) avec une fréquence toutes les 15 minutes.

Château-Malo dispose d'une station Vélo Mat (Vélo à assistance électrique en libre-service). Plusieurs itinéraires cyclables sont en cours d'aménagement, notamment par la zone Atalante qui est desservie par une voie cyclable d'intérêt communautaire (Saint-Jouan des Guérêts < > Saint-Malo Gare).

OAP CAMPUS II :

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.

A titre liminaire, s'agissant du secteur Campus II, mérite d'être rappelé que :

- *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.*
- *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 lequel 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 apporter une meilleure gestion des déplacements.*

Ce rapport de présentation 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.

- Au vu des justifications de l'urbanisation de la zone, pourquoi ne pas avoir classé l'ensemble de la zone en 1AU ?

Réponse :

La partie de l'OAP située à l'est de l'avenue du Maréchal Juin représente un projet d'extension urbaine sur une emprise de près de 29 ha, qui se distingue en deux typologies majeures de programmation. Une partie dédiée à l'enseignement supérieur, et une partie dédiée au logement. 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 ilots mixtes (logements / logements étudiants / enseignement), et du logement intégralement. La seconde partie en 2Au, intègre uniquement une part dédiée au logement. Au regard du volume de logements (classique + étudiant) et des activités universitaires à installer, la partie en 1Au permet de réaliser la partie du programme la plus dense, et la plus proche des installations existantes. La seconde partie sera ouverte à l'urbanisation au regard de la vitesse de développement de la première.

- A quelle phase se situe l'aménagement routier ?

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*

Le projet d'OAP modifié est produit en annexe.

Au regard des observations du secteur Campus/Banneville, la Ville de Saint-Malo a fait le choix d'ajuster l'OAP Campus II, et de supprimer l'aménagement routier nord/sud initialement prévu. L'avenue du Maréchal Juin supportera donc les flux existants, ainsi que les flux futurs du projet d'aménagement. Des voies de circulation complémentaires viendront irriguer le quartier, sans toutefois perturber l'équilibre existant des grands axes de circulation.

- 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 ?

Réponse :

Le nouveau boulevard ne sera pas réalisé, et le trafic restera sur l'avenue du Maréchal Juin. La question de la shunt ne se pose plus. De plus, et fin de qualifier la circulation actuelle et à venir, ainsi que les différents impacts (qualité de l'air, acoustique, gaz à effet de serre...) 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.

- Quels sont les équipements structurants supra communaux sur le site Campus II (5 Ha non comptabilisés) ?

Réponse :

Les 5 ha correspondent à une programmation d'enseignement supérieur au titre du SCOT et de la consommation des ENAF.

- Que devient l'exploitation agricole de la zone ?

Réponse :

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, permettant d'anticiper les mutations urbaines en lien avec les récoltes. Concernant le siège d'exploitation de la ferme de Tourlourette, la Ville de Saint-Malo a approuvé au Conseil municipal du 26 juin 2025 les conditions d'un protocole d'accord et d'indemnité, permettant de repositionner le siège sur le site de la Folle Machée, 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.

- A qui appartiennent les terrains concernés ? Sont-ils toujours exploités ? Leur aménagement se traduira-t-il par la disparition d'une exploitation agricole ? :

Réponse :

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.

Ce siège est constitué d'une habitation, de hangars et de bâtiments agricoles ainsi que d'espaces extérieurs affectés au stockage du matériel. Le siège d'exploitation est situé dans un secteur en limite de la ville et les associés de l'EARL rencontrent des difficultés dans l'exploitation du site notamment pour son accessibilité par les engins agricoles et les livraisons ainsi que les nuisances pour les riverains compte tenu du fonctionnement du site et des horaires élargis.

Du fait du classement du site en zone 2AU par le plan local d'urbanisme de 2006, les associés n'ont pas pu engager des travaux nécessaires de mise aux normes et d'évolution de l'outil de production. Les associés de l'EARL se sont rapprochés de la Ville pour trouver les conditions de transfert du siège d'exploitation sur un autre site au lieu-dit la Folle Machée, leur permettant ainsi d'envisager des locaux plus adaptés notamment en matière environnementale (réduction de la consommation d'eau et d'énergie, mise aux normes des chambres froides, conditions de travail...).

Dans ce contexte et dans une démarche purement amiable, la Ville de Saint-Malo a négocié avec la famille BOURDET et l'EARL Tourlourette l'acquisition de parcelles leur appartenant et la résiliation des baux ruraux en cours sur le secteur Tourlourette en vue d'un projet d'aménagement à vocation universitaire sur ce secteur.

Un protocole d'accord a donc été négocié portant d'une part sur l'acquisition par la Ville du siège d'exploitation correspondant aux parcelles cadastrées section VI numéro 130 et 131 d'une superficie de 6 324 m² et d'autre part, les modalités d'indemnisation de l'EARL qui exploite actuellement ces parcelles au titre de la résiliation des baux pour le siège d'exploitation ainsi que les terres agricoles dans le périmètre de la ZAC de la Houssaye.

Les indemnités dues au titre de la résiliation amiable des baux pour le siège d'exploitation sont fondées sur le coût de reconstitution qui sera supporté par l'EARL Tourlourette afin de retrouver sur un autre site des fonctionnalités similaires à celles dont elle jouit actuellement. Le protocole a été approuvé par le Conseil municipal le 26 juin 2025, ce qui devrait permettre à l'EARL Tourlourette de quitter le site de Tourlourette à l'échéance 2027 après les démarches réglementaires pour obtenir un permis de construire au 1er trimestre 2026 et engager le chantier courant 2026.

Sommaire des annexes

- Elaboration du projet :
 - PPRSM
 - i. Compte rendu du COPIL du 14 mars 2024
 - ii. Compte rendu du COPIL du 3 septembre 2024
 - Délibération opposition au transfert de la compétence PLU – Conseil municipal du 12 novembre 2020
- Approche globale – justification des choix :
 - Enseignement supérieur
 - iii. Tableau des effectifs étudiants 2024-2025
 - iv. Second schéma de l'enseignement supérieur 2024-2028
 - Délocalisation de l'hôpital et de l'école d'infirmiers
 - v. Délibération Saint-Malo Agglomération – Conseil communautaire du 19 juin 2025 et ses annexes
- Projections démographiques et Habitat :
 - Note sur le scenario démographique
 - Rapport d'activité 2024 du service droit des sols
 - Bilan du PLH 2023/2024
 - Observatoire Habitat Foncier : bilan 2023/2024
 - Bilan CIL
 - Projet de territoire de Saint-Malo Agglomération
- Développement économique :
 - Zones d'activités économiques – « Imaginons les zones d'activités de demain », AUDIAR
- Préservation des espaces agricoles
 - Plan Alimentaire Territorial de Saint-Malo Agglomération
 - Délibération ERC Saint-Malo Agglomération – Conseil communautaire du 26 septembre 2019
- Ressource en eau
 - Fichiers sur l'évolution des volumes mis en distribution et consommés et du nombre d'abonnés sur la Commune Saint-Malo
 - Rapport Annuel d'Activité 2024
 - Rapport Prix et Qualité du service public – RME
 - Etude HMUC
 - Flyers RME
- Transition énergétique et énergies renouvelables :
 - Bilan PCAET (2019-2022)

- Zones d'accélération d'implantation des installation ENR (ZAENR) :
 - vi. Délibération Ville de Saint-Malo - Conseil Municipal du 14 décembre 2023 et plan annexé
 - vii. Délibération Saint-Malo Agglomération – Conseil communautaire du 11 avril 2024
 - viii. Délibération arrêt des ZAENR Ville de Saint-Malo – Conseil municipal du 26 juin 2025 et l'arrêté préfectoral annexé
- Déchets
 - Rapport étude biodéchets
 - Délibération Stratégie des biodéchets de Saint-Malo Agglomération – Conseil communautaire du 10 décembre 2024
- Mobilité :
 - Circulation :
 - ix. Bilan du trafic – comptages permanents 2024
 - x. Schéma directeur cyclable de la Ville de Saint-Malo
 - xi. Rapport d'activité P+R Paul Féval
 - Mobilités douces
 - xii. Carte des arceaux vélos sur le territoire de la Ville de Saint-Malo
- OAP Montagne Saint-Joseph :
 - b. Schéma d'intention des circulations sur le secteur de la Montagne Saint-Joseph
- OAP Campus II
 - c. Projet de l'OAP modifié (plan et légende)

Annexes des réponses aux avis des Personnes Publiques Associées et Personnes Publiques Consultées :

- Assainissement, eaux usées, eaux pluviales :
 - Capacité du système d'assainissement – OAP
 - Procédure renouvellement Autorisation environnementale du système d'assainissement de Saint-Malo
 - Règlement de service prescriptions
- Recul du trait de côte : note synthétique

Annexe au tableau d'OAP

- Délibération ENS

SCÉNARIO DÉMOGRAPHIQUE

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

La ville de Saint-Malo souhaite s'inscrire dans un projet privilégiant l'accueil de familles et de jeunes actifs, en vue de compenser l'érosion démographique constatée du fait du vieillissement de la population et de la concurrence des résidences secondaires.

Pour ce faire, la ville a arrêté un objectif de construction de nouveau logement 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 logement suffisant pour s'inscrire dans la dynamique fixée par les documents supra-communaux.

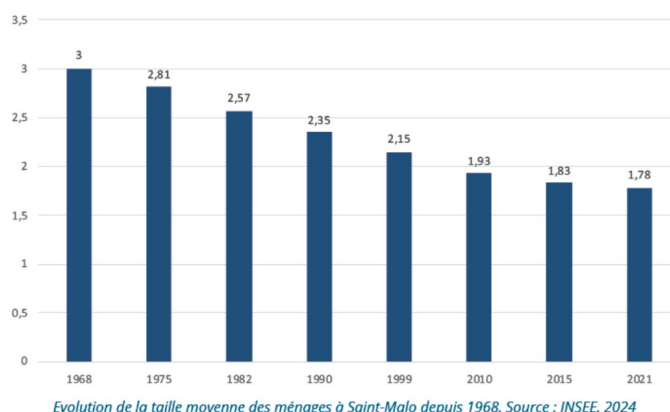
Un premier impératif : La compensation de l'érosion démographique constatée dans le parc de logements existant, du fait du desserrement des ménages et du développement des résidences secondaires

En 2006, la population municipale de Saint-Malo comptait 49 661 habitants contre 47 255 habitants en 2022. Cette situation résulte d'une décroissance démographique ayant eu cours sur près de deux décennies, avec un point bas en 2016 (46 005 habitants), année à partir de laquelle la dynamique démographique s'est redressée.

Dans le même temps, les effectifs scolaires n'ont cessé de diminuer : en 21 ans (2003-2024), les écoles publiques ont enregistré une baisse de 1 045 élèves et les écoles privées accueillent 626 élèves de moins.

Cette difficulté à maintenir la population municipale et a fortiori la population jeune résulte de deux dynamiques de fond qu'il s'agit de compenser par la production neuve. Ces trois dynamiques sont constitutives du « point mort », soit le niveau de production minimal à atteindre pour maintenir la population sur un territoire, et sont explicitées dans le développement suivant.

1. **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 résidence principale sur la commune alors qu'une dynamique de desserrement des ménages conduirait alors à une diminution de la population.

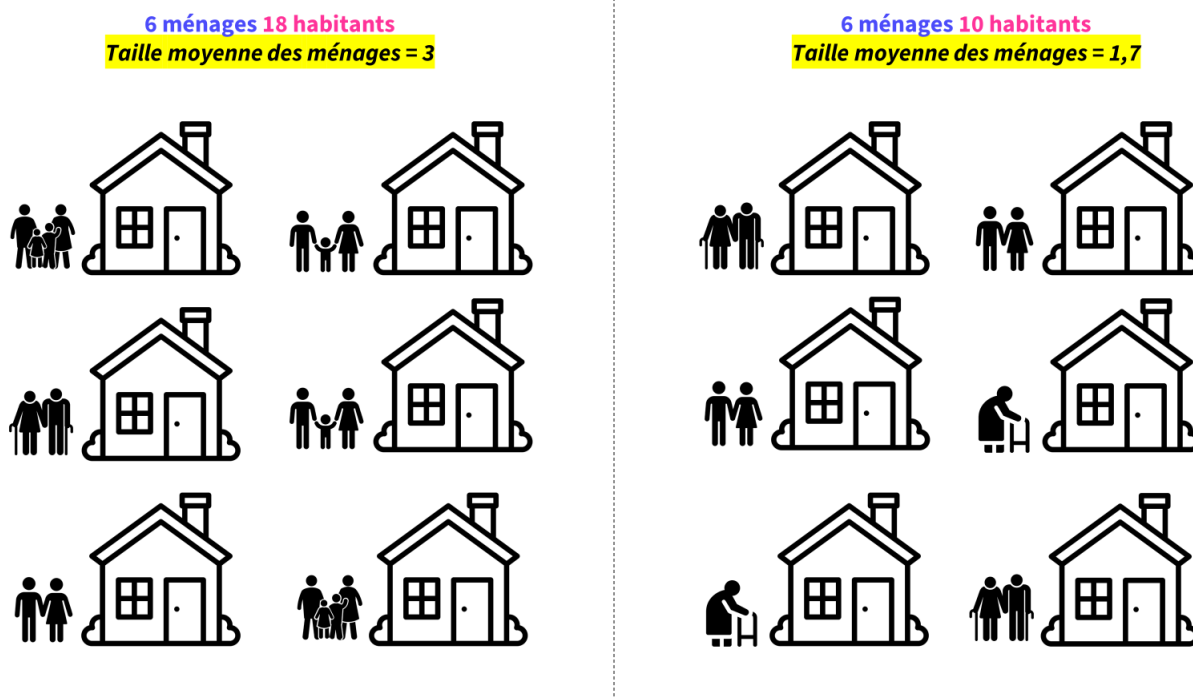


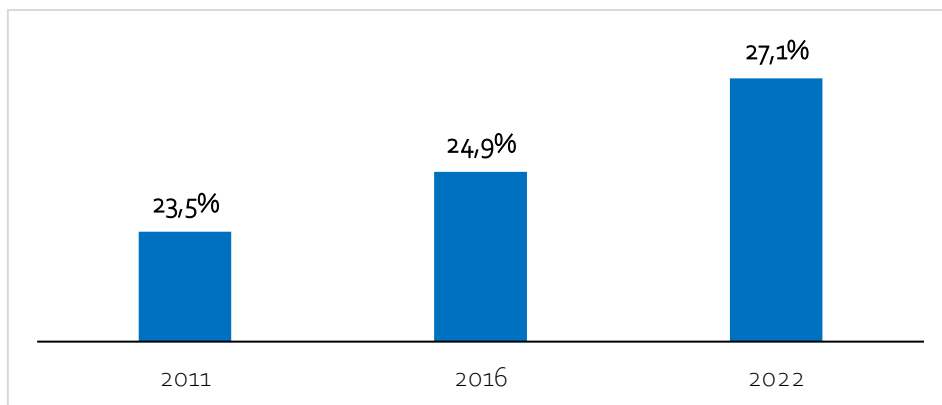
Figure 1 : Exemple d'évolution de la population avec un même nombre de ménages mais une évolution de la taille moyenne des ménages - l'illustration a une vocation pédagogique et non descriptive

Ainsi, pour loger 43 108 habitants (la population des ménages de 2011¹), il fallait 22 601 résidences principales (= ménages). Pour loger la même population en 2022, avec une taille moyenne des ménages de 1,76, il faut 24 493 résidences principales, **soit 163 unités supplémentaires chaque année depuis 2011.**

2. **Une dynamique de développement des résidences secondaires** dont le poids dans le parc est passé de 24% (7 511 résidences secondaires en 2011) à 27% (10 201 résidences secondaires) entre 2011 et 2022, **c'est-à-dire une croissance annuelle du parc des résidences secondaires de 245 unités.** Si la ville de Saint-Malo n'avait produit aucun logement, elle aurait perdu 245 résidences principales².

¹ Une part de la population réside hors ménage (foyer, EHPAD, communautés ...), en 2010, elle représentait 2 115 habitants contre 1 904 en 2021.

² Il a été démontré dans le diagnostic que ce développement est imputable à des transformations d'usage depuis le parc, la production neuve faisant peu l'objet de production de résidences secondaires.



Evolution du taux de résidence secondaire dans le parc de logements à Saint-Malo

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.

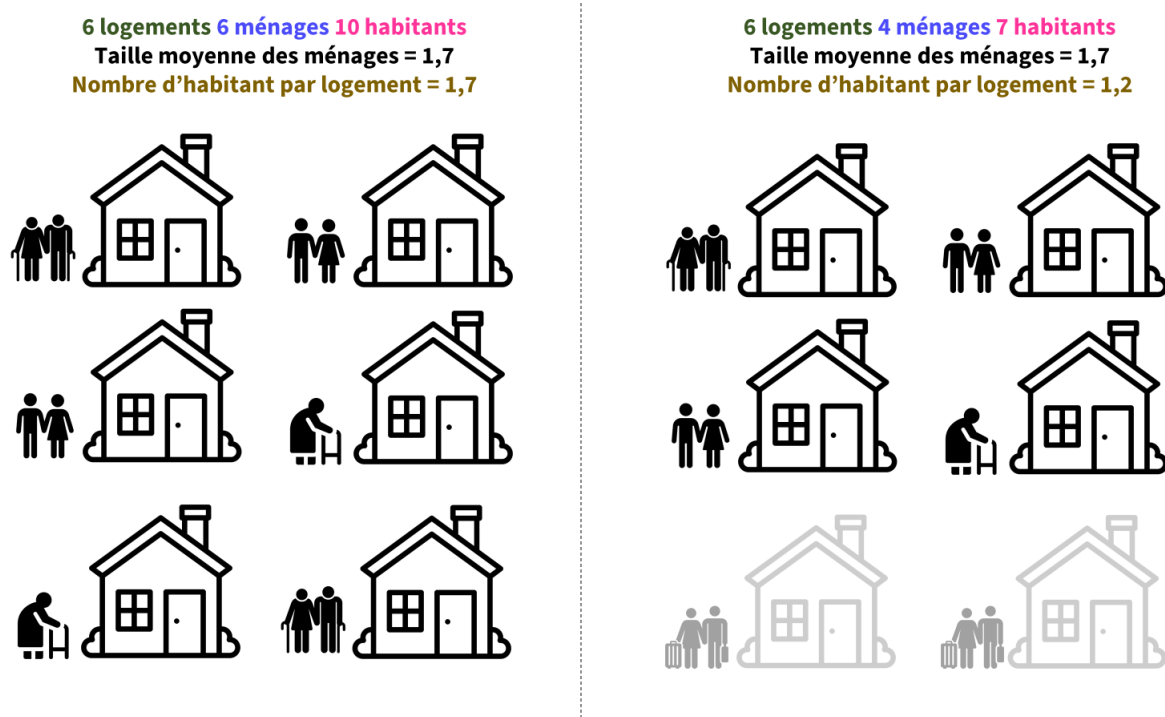


Figure 2 : Exemple d'évolution de la population avec un même nombre de logements mais avec une croissance du parc de résidences secondaires - l'illustration a une vocation pédagogique et non descriptive

3. **L'évolution de la vacance** présente quant à elle des variations minimales et conjoncturelles à Saint-Malo. Sur la période 2011-2022, elle permet **un gain de 4 résidences principales chaque année**. L'effet de l'évolution de la vacance est donc neutre sur les besoins en logement.
4. Synthèse des points exposés précédemment

Ces trois dynamiques étudiées de manière rétrospective mettent en évidence un point mort cumulé de 412 logements sur la période 2011-2022 pendant laquelle ce seuil constituait la production minimale à atteindre pour ne pas perdre d'habitants.

Cette rétrospective sur une décennie donne une indication sur les dynamiques à venir qu'il convient d'ajuster en tenant compte des tendances les plus récentes et des objectifs des politiques sectorielles de la collectivité et de l'intercommunalité.

Le tableau ci-dessous détaille plusieurs calculs de points morts sur trois périodes, 2016-2022, 2011-2016 et 2016-2022. La période la plus favorable, donnant le point mort le plus faible, à **357 logements/an**, est également la plus récente (2016-2022).

Saint-Malo	2011	2016	2022	evolution annuelle 2011-2022	evolution annuelle 2011-2016	evolution annuelle 2016-2022
Logements	31899	34697	37652	523	560	493
Population municipale	45201	46005	47255	187	161	208
V : Logements vacants	1787	1947	1834	4	32	-19
Taux vacance	5,6%	5,6%	4,9%	-0,07%	0,00%	-0,12%
RS : Résidences secondaires	7511	8650	10201	245	228	259
Taux RS	23,5%	24,9%	27,1%	0,32%	0,28%	0,36%
Population des ménages	43108	43837	45167	187	146	222
Nombre de ménages	22601	24099	25558	269	300	243
Taux Résidences principales	70,9%	69,5%	67,9%	-0,27%	-0,28%	-0,26%
TM : Taille de ménages	1,907	1,819	1,767	-0,0127	-0,0177	-0,0086
Point mort (composante TM)				163	219	118
Point Mort GLOBAL : V+TM+RS				412	479	357

La période la plus récente observable (2016-2022) est marquée par une baisse plus lente de la taille moyenne des ménages et une réduction du nombre de logements vacants. La croissance de la part des résidences secondaires est quant à elle stabilisée à un niveau élevé.

Nous avons choisi dans la projection pour l'avenir de pondérer cette dynamique, en modélisant le 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, à l'image de la dernière période. En effet, il est à la fois logique et empiriquement vérifié que la vitesse de baisse de taille moyenne des ménages diminue moins rapidement une fois cette dernière en-dessous de 1,8.

La ville peut s'attendre à constater les résultats de sa politique de modération du développement des résidences secondaires. Par l'encadrement fort des meublés de tourisme mis en œuvre à Saint-Malo, combiné à aux outils prévus par la Loi Le Meur dont la ville étudie l'opportunité (par exemple périmètres aux seins desquels serait interdites les résidences secondaires dans la construction neuve), la ville entend réduire le rythme de développement des résidences secondaires à 180/an, réduisant ainsi de 80 unités/an le rythme actuellement constaté, soit l'ordre de grandeur de la contribution de la production neuve passée à ce rythme (cf diagnostic).

Un second impératif : S'inscrire dans la dynamique fixée par les documents supra-communaux

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 années³
 - définit Saint-Malo comme le pôle majeur et pose comme objectif la construction de 940 logements par an à l'échelle de Saint-Malo agglomération⁴
- 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.

Taux de croissance

	2021-2031	2031-2041	2041-2050
SCoT 2017 prolongé	+1,10%	+1,10%	+1,10%
SCoT 2017 actualisé (sur la population 2021)	+1,10%	+0,90%	+0,60%
Scénario « Bretagne Terre d'accueil » (INSEE)	+0,60%	+0,48%	+0,32%
Scénario central (INSEE)	+0,42%	+0,28%	+0,15%

Tableau 11 : Évolution démographique entre 2021 et 2050 : projections de population pour les Communautés du pays de Saint-Malo selon le scénario central et le scénario « Bretagne Terre d'accueil » (Source : INSEE Bretagne, 2023, et traitements Audiar)

Figure 3 : Page 82 Annexe D - Justification des choix du projet de SCoT arrêté le 28 février 2025

³ DOO du SCoT, p7

⁴ DOO du SCOT, objectif 2,p.8

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 (année réelle, millésime INSEE 2028) ;
- 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.

Détails et prospective : L'objectif de 500 logements/an est indissociable de celui d'orienter la production vers les familles

La production de 500 logements/an correspond à la production nécessaire pour que le territoire puisse atteindre les objectifs du SCoT.

En pratique, les effets de cette production peuvent varier selon certaines hypothèses que nous proposons de détailler ici sur le plan de la taille moyenne des ménages et du taux de résidence secondaire probable en 2035.

À partir de ces analyses rétrospectives et des orientations sectorielles portées par la collectivité, nous avons établi **trois hypothèses** concernant l'évolution des paramètres démographiques du territoire :

1. **Le plus défavorable : la ville ne parvient pas à contenir son rythme de développement des résidences secondaires.**

La croissance des résidences secondaires continuerait à **250 unités/an**, avec une poursuite de la baisse de la taille moyenne des ménages telle qu'observée sur la dernière période (2016-2022).

2. **Le scénario du projet de PLU : la ville contient le rythme de développement des résidences secondaires et modère encore la baisse de la taille moyenne des ménages.**

La croissance des résidences secondaires serait de **180 unités/an**, avec une modération de la vitesse de baisse de la taille moyenne des ménages de 20%. Cette variation implique la

production d'une offre neuve plus abordable et plus familiale que celle observée sur les dernières années.

3. Un scénario de retournement : la ville divise par deux le rythme de développement des résidences secondaires et modère encore la baisse de la taille moyenne des ménages

La croissance des résidences secondaires serait réduite à **125 unités/an**, avec une modération de la vitesse de baisse de la taille moyenne des ménages de 20%. Ce scénario va à l'encontre de l'ensemble des phénomènes observés aujourd'hui en matière de mise en tourisme du littoral et de conditions d'accès à la propriété des jeunes actifs.

Le tableau ci-dessous présente pour chaque scénario une estimation de la population municipale projetée en 2035 (millésime INSEE 2032), sur la base d'une hypothèse de **500 logements supplémentaires produits par an**.

Saint-Malo	INSEE 2022	Situation observée en 2035 (millésime INSEE 2032)		
		Scénario 1 Défavorable	Scénario 2 Projet de PLU	Scénario 3 Retournement
Logements	37652	42652	42652	42652
Logements supplémentaires /An		500	500	500
Population municipale	47255	48 904	50 650	51 627
Population hors ménage	2088	2 161	2 238	2 281
Population des ménages	45167	46 743	48 412	49 346
Taux RS	26,9%	29,78%	28,14%	26,85%
Nombre de RS	10201	12 701	12 001	11 451
Taux vacance	5,02%	5,02%	5,02%	5,02%
Taux de Résidences Principales	68,13%	65,20%	66,84%	68,13%
Nombre de ménages	25558	27808	28508	29058
TM : Taille de ménages	1,767	1,68	1,70	1,70

Tableau 1 : Projection des composantes démographiques et d'occupation du parc de logements en 2035 à partir de quatre hypothèses de développement des résidences secondaires et de la baisse de la taille moyenne des ménages, la population hors ménage est projetée sur un pourcentage de la population des ménages à partir de celle de 2021.

Le scénario 2, retenu pour le projet de PLU, combine une ambition de réduction du développement des résidences secondaires et de modération de la taille moyenne des ménages permet, comme évoqué précédemment, de s'inscrire dans l'épure du projet démographique de la ville et du projet de SCoT du Pays de Saint-Malo.

Il est néanmoins essentiel de noter les précisions suivantes :

- Le scénario 1, le plus défavorable, ne fait aucune hypothèse de rupture et s'appuie à l'inverse sur la poursuite des dynamiques constatées en matière de développement des résidences secondaires et de taille moyenne des ménages.
- Même les hypothèses très favorables et hautement improbables du scénario 3 ne générerait pas un dépassement excessif de l'objectif de croissance démographique.
- Le scénario 2 reste donc un objectif ambitieux de maîtrise par la ville de l'occupation des logements produits (vers les actifs et les familles) et des dynamiques du parc ancien (résidences secondaires). **Ces objectifs qualitatifs sont indissociables de l'objectif quantitatif de produire 500 logements/an.**

RÉPONSES CONCERNANT LES OAP

OAP 1	La Balue
Surface îlots logements (ha), MAJ	1,024
Nombre total de logements prévus	160
Nombre de logements sur 10 ans	160
Nombre de logements à Court terme (2026-2028)	112
Nombre de logements à Moyen terme (2029-2035)	48
Nombre de logements à Long terme, projections post PLU (à partir de 2036)	0
Densité de logements à l'hectare (MAJ)	156,23
%LLS	20%
%AA	25%
% Log libres	55%
Total Lgts LLS	32
Total Lgts AA	40
Total Lgts Libres	88
Maitrise foncière	Une OAP dont les emprises foncières destinées aux îlots constructibles sont maitrisées par des opérateurs privés. L'intervention sur le réaménagement des espaces publics pourra se faire dans le cadre de Projets Urbains Partenariaux (PUP), dans le cas de projets privés impactant le domaine public. Dans cette configuration de PUP, la maitrise foncière des futurs espaces publics devra être portée par la Ville de Saint-Malo. La mise en oeuvre des constructions dans le cadre de l'OAP dépend surtout 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 pourrait pour émerger sur le site.
Maitrise d'ouvrage	Une maitrise d'ouvrage privée pour la réalisation des îlots constructibles.
Séquençage travaux	Des travaux de réalisation des îlots qui sont liés à la maitrise 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.
Concertation	Pour les phases opérationnelles, concertation conforme à la charte de la construction et de l'aménagement durables.
Equipements	La Ville a déjà réalisé le parc de glisse sur le secteur de Marville. Ce projet permet de désenclaver le parc des sports et s'intègre dans une continuité paysagère avec l'hippodrome de Marville. Un projet ambitieux de rénovation des installations de l'hippodrome touche à sa fin, et la Ville envisage d'aménager le coeur de l'hippodrome sous la forme d'un parc de sport et de loisirs. Dans le cadre des travaux de rénovation urbaine sur le secteur Alsace Poitou, la Ville porte un projet de nouvelle maison de quartier. Une étude copilotée par la Ville, la SNCF, SMA et la Région porte sur l'aménagement du pôle d'échange multimodale de la gare, et de l'évolution du parvis et de ses services. L'évolution du secteur de la gare est pris en compte dans le cadre de l'OAP.
Procédure	Pas de procédure particulière d'aménagement.
Programmation	Une densité plus importante le long de l'avenue de Marville, ainsi qu'à proximité du quartier Alsace Poitou, dans une logique de densité urbaine à proximité de la gare et de ses services. Autour de la gare, la programmation porte sur des activités tertiaires et de service, afin que cette nouvelle centralité prenne totalement son essor. Une offre de logements pourrait être dédiée aux apprenants de la Faculté des Métiers CCI + CMA située sur le site de Marville
Hauteurs	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. 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.
Dispositions architecturales	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

Consommation des sols	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 terme de logements) fixés par les documents 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 relative au "Zéro Artificialisation Nette". Cela implique de devoir, dans certains secteurs, prévoir des hauteurs de constructions plus importantes pour densifier les espaces.
Cadre de vie	La densification urbaine de cette OAP est mesurée à l'échelle du quartier. Une première phase de construction de programmes collectifs est déjà initiée le long de la rue de la Balue. Les futurs programmes de logement devront proposer une intégration urbaine avec les logements existants. Cela pourra se traduire par des épannelages progressifs, des vues directes limitées, ainsi qu'un traitement qualitatif des cœurs d'îlots et des stationnements.
Lisières	Pas d'informations complémentaires.
Prise en compte de l'OAP TVB et zones humides	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. Lors de la mise en oeuvre des projets urbains, et au delà de l'application de l'OAP TVB, chaque projet devra a minima mener un diagnostic environnemental du site (cf Charte de la construction et de l'aménagement durables), pour s'assurer de son adéquation avec le cadre de la TVB du territoire.
Eau potable/eaux pluviales/eaux usées	Dans le cadre de la réponse à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale et de l'Etat (Personnes Publiques Associées), la Ville de Saint-Malo a apporté des éléments complémentaires concernant les volets "ressource en eau potable" et "assainissement" (eaux pluviales et eaux usées).
Nuisances/pollutions	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...). Sur le sujet de la qualité de l'air, un travail important a été mené par la Ville de St Malo, l'Agglomération et le Pays de St Malo pour améliorer le suivi de la qualité de l'air. Un Comité de suivi de la qualité de l'air a été créé, démarche volontaire. Il est composé d'un collège de « décideurs » (Etat + CT) et d'un collège d'experts. La qualité de l'air fait l'objet de nombreux suivis par la Ville et St Malo Agglomération. Le territoire dispose d'une station péri-urbaine de fond, dans le cimetière de Rocabey, gérée par AirBreizh, association agréé par le ministère chargé de l'Environnement pour la surveillance de la qualité de l'air en Bretagne. Mesure en continu des polluants suivants: -Ozone (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) Toutes les mesures sont accessibles en ligne, en continu, sur le site d'AirBreizh: Qualité de l'air à Saint-Malo - Air Breizh De nombreuses études ont également été menées et les rapports sont accessibles en ligne dans leur intégralité. Une matinée de sensibilisation des élus du territoire a été organisée en mars 2024: Qualité de l'air à Saint-Malo : qu'en disent les experts ? – Saint-Malo Agglomération. Une conférence destinée au grand public a été organisée en octobre 2024, dans le cadre de la journée nationale de la qualité de l'air. Le replay de la conférence est disponible sur le site de SMA en ligne dans son intégralité: (VIDÉO) Qualité de l'air : les réponses aux questions que vous vous posez – Saint-Malo Agglomération Des capsules vidéos ont également été réalisées afin que des experts puissent répondre aux interrogations des habitants (VIDÉO) Qualité de l'air : comment peut-on améliorer la situation ? – Saint-Malo Agglomération.
Risques	Pas d'informations complémentaires.
Mobilités/stationnement/Voirie	Le PADD comporte un axe 5 intitulé "Créer les conditions d'une ville accessible, mobile et connectée" dans lequel il est précisé que l'usage particulier de la voiture reste majoritaire dans les déplacements, aussi bien domicile/travail que pour de petits trajets du quotidien". Le PADD affiche 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. Il est à noter que Saint-Malo Agglomération développe une offre de vélos en libre service en lien avec les voies vertes et pistes cyclables développées par la Ville de Saint-Malo La ville mise également sur une amélioration de la performance du réseau de transports en commun et l'usage des voies cyclables et piétonnes. Cette orientation se traduit aujourd'hui dans plusieurs projets en cours de chantier sur la ville de nouvelles voies vertes, de développement de nouveaux espaces publics plus favorables aux piétons et aux cycles ainsi que des aménagements en faveur des transports en commun. L'aménagement de l'axe Aquarium-Gare et notamment le boulevard Douville, illustrent cette démarche d'un meilleur partage de l'espace public en faveur des circulations douces et de la végétalisation. Concernant l'OAP, 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 (Château-Malo <> Rothéneuf) 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 (Saint-Jouan des Guérêts <> Paul Féval <> Intra Muros) avec une fréquence toutes les 15 minutes. Château-Malo dispose d'une station Vélo Mat (Vélo à assistance électrique en libre service). Plusieurs itinéraires cyclables sont en cours d'aménagement, notamment par la zone Atalante qui est desservie par une voie cyclable d'intérêt communautaire (Saint-Jouan des Guérêts <> Saint-Malo Gare). Le projet sera l'occasion d'aménager et de sécuriser l'entrée de bourg de chateau Malo, et de prolonger les modes doux depuis le centre bourg.
Activités économiques	Pas d'informations complémentaires.

Evolution suite aux observations de l'enquête publique	La Ville prend note des observations de la SA HLM La Rance.

OAP 2	Aristide Briand
Surface îlots logements (ha), MAJ	7
Nombre total de logements prévus	650
Nombre de logements sur 10 ans	600
Nombre de logements à Court terme (2026-2028)	420
Nombre de logements à Moyen terme (2029-2035)	180
Nombre de logements à Long terme, projections post PLU (à partir de 2036)	50
Densité de logements à l'hectare (MAJ)	95
%LLS	0
%AA	0
% Log libres	1
Total Lgts LLS	0
Total Lgts AA	0
Total Lgts Libres	0
Maitrise foncière	Une OAP dont les emprises foncières destinées aux îlots constructibles sont maitrisées par des opérateurs privés. L'intervention sur le réaménagement des espaces publics pourra se faire dans le cadre de Projets Urbains Partenariaux (PUP), dans le cas de projets privés impactant le domaine public. Dans cette configuration de PUP, la maitrise foncière des futurs espaces publics devra être portée par la Ville de Saint-Malo. La mise en oeuvre des constructions dans le cadre de l'OAP dépend surtout 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 pourrait pour émerger sur le site.
Maitrise d'ouvrage	Une maitrise d'ouvrage privée pour la réalisation des îlots constructibles. La possibilité de la mise en œuvre d'un Projet Urbain Partenarial (PUP), pour la réalisation de certains espaces publics sous maitrise d'ouvrage Ville de Saint-Malo. La réalisation d'un parc public sur une partie de l'usine LONCLE sera portée par l'opérateur immobilier et rétrocédé à la Ville de Saint-Malo, en complémentarité avec la coulée verte de l'allée Marie Marvingt.
Séquençage travaux	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.
Concertation	Une première concertation s'est engagée pour la programmation des espaces publics, dès le 4eme trimestre 2024. Pour les phases opérationnelles, concertation conforme à la charte de la construction et de l'aménagement durables.
Equipements	La Ville a déjà réalisé le parc de glisse sur le secteur de Marville. Ce projet permet de désenclaver le parc des sports et s'intègre dans une continuité paysagère avec l'hippodrome de Marville. Un projet ambitieux de rénovation des installations de l'hippodrome touche à sa fin, et la Ville envisage d'aménager le coeur de l'hippodrome sous la forme d'un parc de sport et de loisirs. Dans le cadre des travaux de rénovation urbaine sur le secteur Alsace Poitou, la Ville porte un projet de nouvelle maison de quartier. Une étude copilotée par la Ville, la SNCF, SMA et la Région porte sur l'aménagement du pôle d'échange multimodale de la gare, et de l'évolution du parvis et de ses services. L'évolution du secteur de la gare est pris en compte dans le cadre de l'OAP.
Procédure	Mise en œuvre d'un projet urbain partenarial (PUP) entre les promoteurs et la Ville de Saint-Malo sur les secteurs de l'EML LONCLE et de Quessart.
Programmation	Une densité plus importante le long de l'avenue de Marville, ainsi qu'à proximité du quartier Alsace Poitou, dans une logique de densité urbaine à proximité de la gare et de ses services. Autour de la gare, la programmation porte sur des activités tertiaires et de service, afin que cette nouvelle centralité prenne totalement son essor. Une offre de logements pourrait être dédiée aux apprenants de la Faculté des Métiers CCI + CMA située sur le site de Marville
Hauteurs	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. 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.
Dispositions architecturales	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

Consommation des sols	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 terme de logements) fixés par les documents 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 relative au Zéro Artificialisation Nette. Cela implique de devoir, dans certains secteurs, prévoir des hauteurs de constructions plus importantes pour densifier les espaces.
Cadre de vie	Une OAP qui fait l'objet d'une densité variable en fonction des secteurs. Le secteur de LONCLE, ainsi que sur 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 Mari 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.
Lisières	Pas d'informations complémentaires.
Prise en compte de l'OAP TVB et zones humides	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. Lors de la mise en oeuvre des projets urbains, et au delà de l'application de l'OAP TVB, chaque projet devra a minima mener un diagnostic environnemental du site (cf Charte de la construction et de l'aménagement durables) , pour s'assurer de son adéquation avec le cadre de la TVB du territoire. Pour les projets d'ampleur plus importante (ZAC, permis d'aménager), et au regard de la sensibilité environnementale et des périmètres d'opérations, des études d'impact (faune, flore...) seront menées pour garantir la pérennité de la biodiversité locale.
Eau potable/eaux pluviales/eaux usées	Dans le cadre de la réponse à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale et de l'Etat (Personnes Publiques Associées) , la Ville de Saint-Malo a apporté des éléments complémentaires concernant les volets "ressource en eau potable" et "assainissement" (eaux pluviales et eaux usées).
Nuisances/pollutions	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...). Sur le sujet de la qualité de l'air, un travail important a été mené par la Ville de St Malo, l'Agglomération et le Pays de St Malo pour améliorer le suivi de la qualité de l'air. Un Comité de suivi de la qualité de l'air a été créé, démarche volontaire. Il est composé d'un collège de « décideurs » (Etat + CT) et d'un collège d'experts. La qualité de l'air fait l'objet de nombreux suivis par la Ville et St Malo Agglomération. Le territoire dispose d'une station péri-urbaine de fond, dans le cimetière de Rocabey, gérée par AirBreizh, association agréé par le ministère chargé de l'Environnement pour la surveillance de la qualité de l'air en Bretagne. Mesure en continu des polluants suivants: -Ozone (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) Toutes les mesures sont accessibles en ligne, en continu, sur le site d'AirBreizh: Qualité de l'air à Saint-Malo - Air Breizh De nombreuses études ont également été menées et les rapports sont accessibles en ligne dans leur intégralité. Une matinée de sensibilisation des élus du territoire a été organisée en mars 2024: Qualité de l'air à Saint-Malo : qu'en disent les experts ? – Saint-Malo Agglomération. Une conférence destinée au grand public a été organisée en octobre 2024, dans le cadre de la journée nationale de la qualité de l'air. Le replay de la conférence est disponible sur le site de SMA en ligne dans son intégralité: (VIDÉO) Qualité de l'air : les réponses aux questions que vous vous posez – Saint-Malo Agglomération Des capsules vidéos ont également été réalisées afin que des experts puissent répondre aux interrogations des habitants (VIDÉO) Qualité de l'air : comment peut-on améliorer la situation ? – Saint-Malo Agglomération.
Risques	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 devront proposer des modes de construction innovants et résilients

Mobilités/stationnement/Voirie	Le PADD comporte un axe 5 intitulé "Créer les conditions d'une ville accessible, mobile et connectée" dans lequel il est précisé que l'usage particulier de la voiture reste majoritaire dans les déplacements, aussi bien domicile/travail que pour de petits trajets du quotidien". Le PADD affiche 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. Il est à noter que Saint-Malo Agglomération développe une offre de vélos en libre service en lien avec les voies vertes et pistes cyclables développées par la Ville de Saint-Malo La ville mise également sur une amélioration de la performance du réseau de transports en commun et l'usage des voies cyclables et piétonnes. Cette orientation se traduit aujourd'hui dans plusieurs projets en cours de chantier sur la ville de nouvelles voies vertes, de développement de nouveaux espaces publics plus favorables aux piétons et aux cycles ainsi que des aménagements en faveur des transports en commun. L'aménagement de l'axe Aquarium-Gare et notamment le boulevard Douville, illustrent cette démarche d'un meilleur partage de l'espace public en faveur des circulations douces et de la végétalisation. Concernant l'OAP, 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 (Château-Malo < > Rothéneuf) 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 (Saint-Jouan des Guérêts < > Paul Féval < > Intra Muros) avec une fréquence toutes les 15 minutes. Château-Malo dispose d'une station Vélo Mat (Vélo à assistance électrique en libre service). Plusieurs itinéraires cyclables sont en cours d'aménagement, notamment par la zone Atalante qui est desservie par une voie cyclable d'intérêt communautaire (Saint-Jouan des Guérêts < > Saint-Malo Gare). Le projet sera l'occasion d'aménager et de sécuriser l'entrée de bourg de chateau Malo, et de prolonger les modes doux depuis le centre bourg.
Activités économiques	Pas d'informations complémentaires.
Evolution 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.

OAP 3	Marville
Surface îlots logements (ha), MAJ	6,455
Nombre total de logements prévus	400
Nombre de logements sur 10 ans	400
Nombre de logements à Court terme (2026-2028)	280
Nombre de logements à Moyen terme (2029-2035)	120
Nombre de logements à Long terme, projections post PLU (à partir de 2036)	0
Densité de logements à l'hectare (MAJ)	61,97
%LLS	20%
%AA	25%
% Log libres	55%
Total Lgts LLS	0
Total Lgts AA	0
Total Lgts Libres	0
Maitrise foncière	Une OAP dont les emprises foncières destinées aux îlots constructibles sont maitrisées par des opérateurs privés. L'intervention sur le réaménagement des espaces publics pourra se faire dans le cadre de Projets Urbains Partenariaux (PUP), dans le cas de projets privés impactant le domaine public. Dans cette configuration de PUP, la maitrise foncière des futurs espaces publics devra être portée par la Ville de Saint-Malo. La mise en oeuvre des constructions dans le cadre de l'OAP dépend surtout 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 pourrait pour émerger sur le site.
Maitrise d'ouvrage	Une maitrise d'ouvrage privée pour la réalisation des îlots constructibles. La possibilité de la mise en œuvre d'un Projet Urbain Partenarial (PUP), pour la réalisation de certains espaces publics sous maitrise d'ouvrage Ville de Saint-Malo. L'OAP est située dans le Quartier Prioritaire Politique de la Ville, et une convention NPNRU avec l'ANRU a permis d'engager des travaux importants sur le secteur Marville/Triqueriville. Une seconde phase de travaux est envisagée sur le secteur Alsace Poitou, en parallèle des travaux de démolition/réhabilitation des logements sous maitrise d'ouvrage d'Emeraude Habitation.
Séquençage travaux	Des travaux de réalisation des îlots qui sont liés à la maitrise 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.
Concertation	Pour les phases opérationnelles, concertation conforme à la charte de la construction et de l'aménagement durables.
Equipements	La Ville a déjà réalisé le parc de glisse sur le secteur de Marville. Ce projet permet de désenclaver le parc des sports et s'intègre dans une continuité paysagère avec l'hippodrome de Marville. Un projet ambitieux de rénovation des installations de l'hippodrome touche à sa fin, et la Ville envisage d'aménager le coeur de l'hippodrome sous la forme d'un parc de sport et de loisirs. Dans le cadre des travaux de rénovation urbaine sur le secteur Alsace Poitou, la Ville porte un projet de nouvelle maison de quartier. Une étude copilotée par la Ville, la SNCF, SMA et la Région porte sur l'aménagement du pôle d'échange multimodale de la gare, et de l'évolution du parvis et de ses services. L'évolution du secteur de la gare est pris en compte dans le cadre de l'OAP.
Procédure	Pas de procédure particulière d'aménagement. Possibilité de mettre en œuvre un projet urbain partenarial (PUP) entre les promoteurs et la Ville de Saint-Malo si les espaces publics à proximité des programmes privés sont impactés.
Programmation	Une densité plus importante le long de l'avenue de Marville, ainsi qu'à proximité du quartier Alsace Poitou, dans une logique de densité urbaine à proximité de la gare et de ses services. Autour de la gare, la programmation porte sur des activités tertiaires et de service, afin que cette nouvelle centralité prenne totalement son essor. Une offre de logements pourrait être dédiée aux apprenants de la Faculté des Métiers CCI + CMA située sur le site de Marville
Hauteurs	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. 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.
Dispositions architecturales	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.

Consommation des sols	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 terme de logements) fixés par les documents 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 relative au Zéro Artificialisation Nette. Cela implique de devoir, dans certains secteurs, prévoir des hauteurs de constructions plus importantes pour densifier les espaces.
Cadre de vie	Ce secteur d'OAP situé à proximité immédiate de la gare, et du quartier Alsace Poitou dans le cadre du projet NPNRU, fera l'objet d'une densification le long de l'avenue de Marville. Les RDC des programmes sur le boulevard permettront l'arrivée de nouveaux commerces, et l'OAP prévoit également des continuités en modes doux pour décloisonner le quartier, notamment en direction de l'hippodrome et de la gare.
Lisières	Pas d'informations complémentaires.
Prise en compte de l'OAP TVB et zones humides	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. Lors de la mise en oeuvre des projets urbains, et au delà de l'application de l'OAP TVB, chaque projet devra a minima mener un diagnostic environnemental du site (cf Charte de la construction et de l'aménagement durables) , pour s'assurer de son adéquation avec le cadre de la TVB du territoire. 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.
Eau potable/eaux pluviales/eaux usées	Dans le cadre de la réponse à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale et de l'Etat (Personnes Publiques Associées) , la Ville de Saint-Malo a apporté des éléments complémentaires concernant les volets "ressource en eau potable" et "assainissement" (eaux pluviales et eaux usées).
Nuisances/pollutions	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...). Sur le sujet de la qualité de l'air, un travail important a été mené par la Ville de St Malo, l'Agglomération et le Pays de St Malo pour améliorer le suivi de la qualité de l'air. Un Comité de suivi de la qualité de l'air a été créé, démarche volontaire. Il est composé d'un collège de « décideurs » (Etat + CT) et d'un collège d'experts. La qualité de l'air fait l'objet de nombreux suivis par la Ville et St Malo Agglomération. Le territoire dispose d'une station péri-urbaine de fond, dans le cimetière de Rocabey, gérée par AirBreizh, association agréé par le ministère chargé de l'Environnement pour la surveillance de la qualité de l'air en Bretagne. Mesure en continu des polluants suivants: -Ozone (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) Toutes les mesures sont accessibles en ligne, en continu, sur le site d'AirBreizh: Qualité de l'air à Saint-Malo - Air Breizh De nombreuses études ont également été menées et les rapports sont accessibles en ligne dans leur intégralité. Une matinée de sensibilisation des élus du territoire a été organisée en mars 2024: Qualité de l'air à Saint-Malo : qu'en disent les experts ? – Saint-Malo Agglomération. Une conférence destinée au grand public a été organisée en octobre 2024, dans le cadre de la journée nationale de la qualité de l'air. Le replay de la conférence est disponible sur le site de SMA en ligne dans son intégralité: (VIDÉO) Qualité de l'air : les réponses aux questions que vous vous posez – Saint-Malo Agglomération Des capsules vidéos ont également été réalisées afin que des experts puissent répondre aux interrogations des habitants (VIDÉO) Qualité de l'air : comment peut-on améliorer la situation ? – Saint-Malo Agglomération.
Risques	La ville a pu constater 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 devront proposer des modes de construction innovants et résilients
Mobilités/stationnement/Voirie	Le PADD comporte un axe 5 intitulé "Créer les conditions d'une ville accessible, mobile et connectée" dans lequel il est précisé que l'usage particulier de la voiture reste majoritaire dans les déplacements, aussi bien domicile/travail que pour de petits trajets du quotidien". Le PADD affiche 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. Il est à noter que Saint-Malo Agglomération développe une offre de vélos en libre service en lien avec les voies vertes et pistes cyclables développées par la Ville de Saint-Malo La ville mise également sur une amélioration de la performance du réseau de transports en commun et l'usage des voies cyclables et piétonnes. Cette orientation se traduit aujourd'hui dans plusieurs projets en cours de chantier sur la ville de nouvelles voies vertes, de développement de nouveaux espaces publics plus favorables aux piétons et aux cycles ainsi que des aménagements en faveur des transports en commun. L'aménagement de l'axe Aquarium-Gare et notamment le boulevard Douville, illustrent cette démarche d'un meilleur partage de l'espace public en faveur des circulations douces et de la végétalisation. Concernant l'OAP, le bourg de Chateau-Malo est bien relié aux quartiers centraux de Saint-Malo et aux pôles d'emplois par la ligne 4 du réseau Mat (Château-Malo < > Rothéneuf) 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 (Saint-Jouan des Guérêts < > Paul Féval < > Intra Muros) avec une fréquence toutes les 15 minutes. Château-Malo dispose d'une station Vélo Mat (Vélo à assistance électrique en libre service). Plusieurs itinéraires cyclables sont en cours d'aménagement, notamment par la zone Atalante qui est desservie par une voie cyclable d'intérêt communautaire (Saint-Jouan des Guérêts < > Saint-Malo Gare. Le projet sera l'occasion d'aménager et de sécuriser l'entrée de bourg de chateau Malo, et de prolonger les modes doux depuis le centre bourg.

Activités économiques	La CCI et la Chambre des Métiers ont regroupé sur un même lieu les activités de formation et d'apprentissage de la faculté des Métiers. Un nouveau pôle de formation à l'échelle du Pays de Saint-Malo est désormais implanté au coeur du quartier.
Evolution suite aux observations de l'enquête publique	La commune n'est pas opposée à l'évolution souhaitée par le groupe Lidl, notamment de combiner dans un programme mixte un pôle commercial avec des logements. A l'image du projet Grand Jardin (Intermarché - Aristide Briand), l'intégration des stationnements en superstructure ainsi que la prise en compte des règles du PPRSM nécessite de faire évoluer les règles de hauteur et de gabarit. Les documents du PLU (OAP Marville et règlement écrit) seront modifiés pour autoriser une hauteur plus importante sur l'îlot où est implanté LIDL, tel un 2R+4+S

OAP 4	Triquerville-Antilles
Surface îlots logements (ha), MAJ	4,806
Nombre total de logements prévus	350
Nombre de logements sur 10 ans	300
Nombre de logements à Court terme (2026-2028)	210
Nombre de logements à Moyen terme (2029-2035)	90
Nombre de logements à Long terme, projections post PLU (à partir de 2036)	50
Densité de logements à l'hectare (MAJ)	72,82
%LLS	20%
%AA	25%
% Log libres	55%
Total Lgts LLS	0
Total Lgts AA	0
Total Lgts Libres	0
Maitrise foncière	Une OAP dont les emprises foncières destinées aux îlots constructibles sont maîtrisées par des opérateurs privés. L'intervention sur le réaménagement des espaces publics pourra se faire dans le cadre de Projets Urbains Partenariaux (PUP), dans le cas de projets privés impactant le domaine public. Dans cette configuration de PUP, la maîtrise foncière des futurs espaces publics devra être portée par la Ville de Saint-Malo. La mise en oeuvre des constructions dans le cadre de l'OAP dépend surtout 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 pourrait pour émerger sur le site.
Maitrise d'ouvrage	Une maîtrise d'ouvrage privée pour la réalisation des îlots constructibles. La possibilité de la mise en œuvre d'un Projet Urbain Partenarial (PUP), pour la réalisation de certains espaces publics sous maîtrise d'ouvrage Ville de Saint-Malo.
Séquençage travaux	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.
Concertation	Pour les phases opérationnelles, concertation conforme à la charte de la construction et de l'aménagement durables.
Equipements	La Ville a déjà réalisé le parc de glisse sur le secteur de Marville. Ce projet permet de désenclaver le parc des sports et s'intègre dans une continuité paysagère avec l'hippodrome de Marville. Un projet ambitieux de rénovation des installations de l'hippodrome touche à sa fin, et la Ville envisage d'aménager le coeur de l'hippodrome sous la forme d'un parc de sport et de loisirs. Dans le cadre des travaux de rénovation urbaine sur le secteur Alsace Poitou, la Ville porte un projet de nouvelle maison de quartier. Une étude copilotée par la Ville, la SNCF, SMA et la Région porte sur l'aménagement du pôle d'échange multimodale de la gare, et de l'évolution du parvis et de ses services. L'évolution du secteur de la gare est pris en compte dans le cadre de l'OAP.
Procédure	Pas de procédure particulière d'aménagement. Possibilité de mettre en œuvre un projet urbain partenarial (PUP) entre les promoteurs et la Ville de Saint-Malo si les espaces publics à proximité des programmes privés sont impactés.
Programmation	Une densité plus importante le long de l'avenue de Marville, ainsi qu'à proximité du quartier Alsace Poitou, dans une logique de densité urbaine à proximité de la gare et de ses services. Autour de la gare, la programmation porte sur des activités tertiaires et de service, afin que cette nouvelle centralité prenne totalement son essor. Une offre de logements pourrait être dédiée aux apprenants de la Faculté des Métiers CCI + CMA située sur le site de Marville
Hauteurs	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. 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.
Dispositions architecturales	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

Consommation des sols	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 terme de logements) fixés par les documents 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 relative au Zéro Artificialisation Nette. Cela implique de devoir, dans certains secteurs, prévoir des hauteurs de constructions plus importantes pour densifier les espaces.
Cadre de vie	Le projet d'OAP permettra de qualifier la rue de Triquerville par la réalisation de différents programmes immobiliers, dont certains accueilleront de nouveaux commerces pour le quartier. Les épannelages progressifs permettront une cohérence de gabarits avec les logements situées sur la frange arrière. Les continuités écologiques se feront à travers les coeurs d'îlots, ainsi qu'en direction du secteur de l'Etrier et de son futur parc.
Lisières	Pas d'informations complémentaires.
Prise en compte de l'OAP TVB et zones humides	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. Lors de la mise en oeuvre des projets urbains, et au delà de l'application de l'OAP TVB, chaque projet devra a minima mener un diagnostic environnemental du site (cf Charte de la construction et de l'aménagement durables) , pour s'assurer de son adéquation avec le cadre de la TVB du territoire. L'OAP Triquerville est un maillon déterminant des corridors écologiques de la ville, à travers le projet de parc de l'hippodrome et du mail Bougainville.
Eau potable/eaux pluviales/eaux usées	Dans le cadre de la réponse à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale et de l'Etat (Personnes Publiques Associées) , la Ville de Saint-Malo a apporté des éléments complémentaires concernant les volets "ressource en eau potable" et "assainissement" (eaux pluviales et eaux usées).
Nuisances/pollutions	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...). Sur le sujet de la qualité de l'air, un travail important a été mené par la Ville de St Malo, l'Agglomération et le Pays de St Malo pour améliorer le suivi de la qualité de l'air. Un Comité de suivi de la qualité de l'air a été créé, démarche volontaire. Il est composé d'un collège de « décideurs » (Etat + CT) et d'un collège d'experts. La qualité de l'air fait l'objet de nombreux suivis par la Ville et St Malo Agglomération. Le territoire dispose d'une station péri-urbaine de fond, dans le cimetière de Rocabey, gérée par AirBreizh, association agréé par le ministère chargé de l'Environnement pour la surveillance de la qualité de l'air en Bretagne. Mesure en continu des polluants suivants: -Ozone (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) Toutes les mesures sont accessibles en ligne, en continu, sur le site d'AirBreizh: Qualité de l'air à Saint-Malo - Air Breizh De nombreuses études ont également été menées et les rapports sont accessibles en ligne dans leur intégralité. Une matinée de sensibilisation des élus du territoire a été organisée en mars 2024: Qualité de l'air à Saint-Malo : qu'en disent les experts ? – Saint-Malo Agglomération. Une conférence destinée au grand public a été organisée en octobre 2024, dans le cadre de la journée nationale de la qualité de l'air. Le replay de la conférence est disponible sur le site de SMA en ligne dans son intégralité: (VIDÉO) Qualité de l'air : les réponses aux questions que vous vous posez – Saint-Malo Agglomération Des capsules vidéos ont également été réalisées afin que des experts puissent répondre aux interrogations des habitants (VIDÉO) Qualité de l'air : comment peut-on améliorer la situation ? – Saint-Malo Agglomération.
Risques	La ville a pu constater que l'OAP Triquerville-Antilles 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

Mobilités/stationnement/Voirie	Le PADD comporte un axe 5 intitulé "Créer les conditions d'une ville accessible, mobile et connectée" dans lequel il est précisé que l'usage particulier de la voiture reste majoritaire dans les déplacements, aussi bien domicile/travail que pour de petits trajets du quotidien". Le PADD affiche 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. Il est à noter que Saint-Malo Agglomération développe une offre de vélos en libre service en lien avec les voies vertes et pistes cyclables développées par la Ville de Saint-Malo La ville mise également sur une amélioration de la performance du réseau de transports en commun et l'usage des voies cyclables et piétonnes. Cette orientation se traduit aujourd'hui dans plusieurs projets en cours de chantier sur la ville de nouvelles voies vertes, de développement de nouveaux espaces publics plus favorables aux piétons et aux cycles ainsi que des aménagements en faveur des transports en commun. L'aménagement de l'axe Aquarium-Gare et notamment le boulevard Douville, illustrent cette démarche d'un meilleur partage de l'espace public en faveur des circulations douces et de la végétalisation. Concernant l'OAP, le bourg de Chateau-Malo est bien relié aux quartiers centraux de Saint-Malo et aux pôles d'emplois par la ligne 4 du réseau Mat (Château-Malo < > Rothéneuf) 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 (Saint-Jouan des Guérêts < > Paul Féval < > Intra Muros) avec une fréquence toutes les 15 minutes. Château-Malo dispose d'une station Vélo Mat (Vélo à assistance électrique en libre service). Plusieurs itinéraires cyclables sont en cours d'aménagement, notamment par la zone Atalante qui est desservie par une voie cyclable d'intérêt communautaire (Saint-Jouan des Guérêts < > Saint-Malo Gare. Le projet sera l'occasion d'aménager et de sécuriser l'entrée de bourg de chateau Malo, et de prolonger les modes doux depuis le centre bourg.
Activités économiques	Pas d'informations complémentaires.
Evolution suite aux observations de l'enquête publique	La Ville compte poursuivre les travaux d'aménagement d'espaces publics qualitatifs le long de la rue de Triquerville, en lien avec les programmes qui seront développés.

OAP 5	Gambetta
Surface îlots logements (ha), MAJ	12,349
Nombre total de logements prévus	880
Nombre de logements sur 10 ans	450
Nombre de logements à Court terme (2026-2028)	247,5
Nombre de logements à Moyen terme (2029-2035)	202,5
Nombre de logements à Long terme, projections post PLU (à partir de 2036)	400
Densité de logements à l'hectare (MAJ)	71,26
%LLS	25%
%AA	25%
% Log libres	50%
Total Lgts LLS	0
Total Lgts AA	0
Total Lgts Libres	0
Maitrise foncière	Une OAP dont les emprises foncières destinées aux îlots constructibles sont maitrisées par des opérateurs privés. L'intervention sur le réaménagement des espaces publics pourra se faire dans le cadre de Projets Urbains Partenariaux (PUP), dans le cas de projets privés impactant le domaine public. Dans cette configuration de PUP, la maitrise foncière des futurs espaces publics devra être portée par la Ville de Saint-Malo. La mise en oeuvre des constructions dans le cadre de l'OAP dépend surtout 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 pourrait pour émerger sur le site.
Maitrise d'ouvrage	Une maitrise d'ouvrage privée pour la réalisation des îlots constructibles, qu'il s'agisse de programmes de logements ou de développement économique. La possibilité de la mise en œuvre d'un Projet Urbain Partenarial (PUP), pour la réalisation de certains espaces publics sous maitrise d'ouvrage Ville de Saint-Malo, ou bien d'une opération d'aménagement d'ensemble de type ZAC ou permis d'aménager portée par la Ville de Saint-Malo.
Séquençage travaux	Des travaux de réalisation des îlots qui sont liés à la maitrise 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.
Concertation	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 réglementaire relative aux ZAC/Permis d'aménager dans le cadre d'opérations d'ensemble.
Equipements	La Ville a déjà réalisé le parc de glisse sur le secteur de Marville. Ce projet permet de désenclaver le parc des sports et s'intègre dans une continuité paysagère avec l'hippodrome de Marville. Un projet ambitieux de rénovation des installations de l'hippodrome touche à sa fin, et la Ville envisage d'aménager le cœur de l'hippodrome sous la forme d'un parc de sport et de loisirs. Dans le cadre des travaux de rénovation urbaine sur le secteur Alsace Poitou, la Ville porte un projet de nouvelle maison de quartier. Une étude copilotée par la Ville, la SNCF, SMA et la Région porte sur l'aménagement du pôle d'échange multimodal de la gare, et de l'évolution du parvis et de ses services. L'évolution du secteur de la gare est pris en compte dans le cadre de l'OAP.
Procédure	Deux options sont possibles sur le périmètre de l'OAP : - mise en œuvre d'un Projet Urbain Partenarial, qu'il s'agisse de la partie dédiée au logement, mais également au développement économique - réalisation d'une ZAC à maitrise foncière partielle ou permis d'aménager
Programmation	Une densité plus importante le long de l'avenue de Marville, ainsi qu'à proximité du quartier Alsace Poitou, dans une logique de densité urbaine à proximité de la gare et de ses services. Autour de la gare, la programmation porte sur des activités tertiaires et de service, afin que cette nouvelle centralité prenne totalement son essor. Une offre de logements pourrait être dédiée aux apprenants de la Faculté des Métiers CCI + CMA située sur le site de Marville
Hauteurs	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. 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 tissu existant.

Dispositions architecturales	Deux alternatives en fonction de la procédure suivie : Pour un PUP : 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 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 et de fiches de lots.
Consommation des sols	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 terme de logements) fixés par les documents 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 relative au Zéro Artificialisation Nette. Cela implique de devoir, dans certains secteurs, prévoir des hauteurs de constructions plus importantes pour densifier les espaces.
Cadre de vie	L'OAP prévoit une requalificatin urbaine du boulevard Gambetta, ainsi que la création de nouveaux espaces publics en coeur 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.
Lisières	Pas d'informations complémentaires.
Prise en compte de l'OAP TVB et zones humides	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. Lors de la mise en oeuvre des projets urbains, et au delà de l'application de l'OAP TVB, chaque projet devra a minima mener un diagnostic environnemental du site (cf Charte de la construction et de l'aménagement durables) , pour s'assurer de son adéquation avec le cadre de la TVB du territoire. Pour les projets d'ampleur plus importante (ZAC, permis d'aménager), et au regard de la sensibilité environnementale et des périmètres d'opérations, des études d'impact (faune, flore...) seront menées pour garantir la pérennité de la biodiversité locale.
Eau potable/eaux pluviales/eaux usées	Dans le cadre de la réponse à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale et de l'Etat (Personnes Publiques Associées) , la Ville de Saint-Malo a apporté des éléments complémentaires concernant les volets "ressource en eau potable" et "assainissement" (eaux pluviales et eaux usées).
Nuisances/pollutions	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...). Sur le sujet de la qualité de l'air, un travail important a été mené par la Ville de St Malo, l'Agglomération et le Pays de St Malo pour améliorer le suivi de la qualité de l'air. Un Comité de suivi de la qualité de l'air a été créé, démarche volontaire. Il est composé d'un collège de « décideurs » (Etat + CT) et d'un collège d'experts. La qualité de l'air fait l'objet de nombreux suivis par la Ville et St Malo Agglomération. Le territoire dispose d'une station péri-urbaine de fond, dans le cimetière de Rocabey, gérée par AirBreizh, association agréé par le ministère chargé de l'Environnement pour la surveillance de la qualité de l'air en Bretagne. Mesure en continu des polluants suivants: -Ozone (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) Toutes les mesures sont accessibles en ligne, en continu, sur le site d'AirBreizh: Qualité de l'air à Saint-Malo - Air Breizh De nombreuses études ont également été menées et les rapports sont accessibles en ligne dans leur intégralité. Une matinée de sensibilisation des élus du territoire a été organisée en mars 2024: Qualité de l'air à Saint-Malo : qu'en disent les experts ? – Saint-Malo Agglomération. Une conférence destinée au grand public a été organisée en octobre 2024, dans le cadre de la journée nationale de la qualité de l'air. Le replay de la conférence est disponible sur le site de SMA en ligne dans son intégralité: (VIDÉO) Qualité de l'air : les réponses aux questions que vous vous posez – Saint-Malo Agglomération Des capsules vidéos ont également été réalisées afin que des experts puissent répondre aux interrogations des habitants (VIDÉO) Qualité de l'air : comment peut-on améliorer la situation ? – Saint-Malo Agglomération.
Risques	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

Mobilités/stationnement/Voirie	Le PADD comporte un axe 5 intitulé "Créer les conditions d'une ville accessible, mobile et connectée" dans lequel il est précisé que l'usage particulier de la voiture reste majoritaire dans les déplacements, aussi bien domicile/travail que pour de petits trajets du quotidien". Le PADD affiche 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. Il est à noter que Saint-Malo Agglomération développe une offre de vélos en libre service en lien avec les voies vertes et pistes cyclables développées par la Ville de Saint-Malo La ville mise également sur une amélioration de la performance du réseau de transports en commun et l'usage des voies cyclables et piétonnes. Cette orientation se traduit aujourd'hui dans plusieurs projets en cours de chantier sur la ville de nouvelles voies vertes, de développement de nouveaux espaces publics plus favorables aux piétons et aux cycles ainsi que des aménagements en faveur des transports en commun. L'aménagement de l'axe Aquarium-Gare et notamment le boulevard Douville, illustrent cette démarche d'un meilleur partage de l'espace public en faveur des circulations douces et de la végétalisation. Concernant l'OAP, le bourg de Chateau-Malo est bien relié aux quartiers centraux de Saint-Malo et aux pôles d'emplois par la ligne 4 du réseau Mat (Château-Malo < > Rothéneuf) 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 (Saint-Jouan des Guérêts < > Paul Féval < > Intra Muros) avec une fréquence toutes les 15 minutes. Château-Malo dispose d'une station Vélo Mat (Vélo à assistance électrique en libre service). Plusieurs itinéraires cyclables sont en cours d'aménagement, notamment par la zone Atalante qui est desservie par une voie cyclable d'intérêt communautaire (Saint-Jouan des Guérêts < > Saint-Malo Gare). Le projet sera l'occasion d'aménager et de sécuriser l'entrée de bourg de chateau Malo, et de prolonger les modes doux depuis le centre bourg.
Activités économiques	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) dans la continuité des projets immobiliers déjà engagés depuis 10 ans sur la rue Louis Braille. 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.
Evolution suite aux observations de l'enquête publique	Lors d'un séminaire organisé par la CCI 35 le 25 juin 2025, l'AUDIAR (Agence d'Urbanisme du Pays de Rennes) a présenté un support sur les "zones d'activités de demain" (en annexe du mémoire en réponse) montrant notamment des exemples de nouvelles formes urbaines en zones d'activités, visant à accueillir une combinaison d'activités en verticalité avec une mixité associant des activités de production, de logistique et de bureaux. Plusieurs OAP sont formulée de façon à définir des hauteurs pour rendre possible ces projets innovants et les hauteurs adaptées pour optimiser l'emprise au sol et permettre la construction de bâtiments verticaux. L'OAP du secteur Gambetta s'inscrit dans cette dynamique.

OAP 6	Général de Gaulle
Surface îlots logements (ha), MAJ	12,318
Nombre total de logements prévus	1100
Nombre de logements sur 10 ans	750
Nombre de logements à Court terme (2026-2028)	450
Nombre de logements à Moyen terme (2029-2035)	300
Nombre de logements à Long terme, projections post PLU (à partir de 2036)	350
Densité de logements à l'hectare (MAJ)	89,3
%LLS	15%
%AA	30%
% Log libres	55%
Total Lgts LLS	0
Total Lgts AA	0
Total Lgts Libres	0
Maitrise foncière	Une OAP dont les emprises foncières destinées aux îlots constructibles sont maitrisées par des opérateurs privés. L'intervention sur le réaménagement des espaces publics pourra se faire dans le cadre de Projets Urbains Partenariaux (PUP), dans le cas de projets privés impactant le domaine public. Dans cette configuration de PUP, la maitrise foncière des futurs espaces publics devra être portée par la Ville de Saint-Malo. La mise en oeuvre des constructions dans le cadre de l'OAP dépend surtout 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 pourrait pour émerger sur le site.
Maitrise d'ouvrage	Une maitrise d'ouvrage Ville de Saint-Malo pour la réalisation de la ZAC du Général de Gaulle et de ses espaces publics. Une maitrise d'ouvrage privée pour la réalisation des programmes des îlots de la ZAC et des autres secteurs de l'OAP.
Séquençage travaux	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,
Concertation	Pour les phases opérationnelles, concertation conforme à la charte de l'aménagement et du développement durables si des opérations sont réalisées dans le diffus, et concertation réglementaire relative aux ZAC/Permis d'aménager dans le cadre d'opérations d'ensemble.
Equipements	La Ville a déjà réalisé le parc de glisse sur le secteur de Marville. Ce projet permet de désenclaver le parc des sports et s'intègre dans une continuité paysagère avec l'hippodrome de Marville. Un projet ambitieux de rénovation des installations de l'hippodrome touche à sa fin, et la Ville envisage d'aménager le coeur de l'hippodrome sous la forme d'un parc de sport et de loisirs. Dans le cadre des travaux de rénovation urbaine sur le secteur Alsace Poitou, la Ville porte un projet de nouvelle maison de quartier. Une étude copilotée par la Ville, la SNCF, SMA et la Région porte sur l'aménagement du pôle d'échange multimodale de la gare, et de l'évolution du parvis et de ses services. L'évolution du secteur de la gare est pris en compte dans le cadre de l'OAP.
Procédure	Le périmètre de l'OAP distingue différents secteurs de projet : - Le périmètre de la ZAC du Général de Gaulle, qui s'inscrit dans une procédure de ZAC - 18 octobre 2018 : délibération pour les modalités de concertation, et la définition des objectifs en vue de la création de la ZAC - 9 février 2023 : délibération d'approbation du dossier de création de la ZAC - Le périmètre de l'Intermarché, qui s'inscrit dans une procédure de permis d'aménager et de permis de construire - Le secteur de la ZI Sud qui fera l'objet de permis de construire en fonction de l'évolution des entreprises.
Programmation	Une densité plus importante le long de l'avenue de Marville, ainsi qu'à proximité du quartier Alsace Poitou, dans une logique de densité urbaine à proximité de la gare et de ses services. Autour de la gare, la programmation porte sur des activités tertiaires et de service, afin que cette nouvelle centralité prenne totalement son essor. Une offre de logements pourrait être dédiée aux apprenants de la Faculté des Métiers CCI + CMA située sur le site de Marville
Hauteurs	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. 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.

Dispositions architecturales	Deux alternatives en fonction de la procédure suivie : Pour un PUP et dans le diffus : 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 potentiel avec l'ABF si le site est concerné. Pour une ZAC : prescriptions particulières déterminées par un urbaniste ensemblier, sous la forme d'un cahier des charges et de fiches de lots.
Consommation des sols	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 terme de logements) fixés par les documents 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 relative au Zéro Artificialisation Nette. Cela implique de devoir, dans certains secteurs, prévoir des hauteurs de constructions plus importantes pour densifier les espaces.
Cadre de vie	Le secteur de l'OAP du Général de Gaulle permettra de requalifier globalement l'entrée de ville de Saint-Malo, et par là même le quotidien des habitants du quartier. Le secteur de la ZAC accueillera des espaces publics paysagers qui permettront d'infiltrer les eaux pluviales. Un parc central sera également réalisé, pour l'installation de jeux pour enfants. Les différents rues, existantes et nouvelles, seront le support des modes doux pour se connecter aux voies et pistes cyclables existantes. Enfin, les rez de chaussée des programmes de l'avenue du Général de Gaulle accueilleront des services et commerces, ainsi que des activités sportives. Le secteur de l'Intermarché sera totalement remanié pour accueillir un nouvel équipement commercial, ainsi que des commerces, du tertiaire et une salle de sport. L'espace public sera végétalisé et permettra une traversée sécurisée de l'avenue du Général de Gaulle.
Lisières	Pas d'informations complémentaires.
Prise en compte de l'OAP TVB et zones humides	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. Lors de la mise en oeuvre des projets urbains, et au delà de l'application de l'OAP TVB, chaque projet devra a minima mener un diagnostic environnemental du site (cf Charte de la construction et de l'aménagement durables) , pour s'assurer de son adéquation avec le cadre de la TVB du territoire. Pour les projets d'ampleur plus importante (ZAC, permis d'aménager), et au regard de la sensibilité environnementale et des périmètres d'opérations, des études d'impact (faune, flore...) seront menées pour garantir la pérennité de la biodiversité locale.
Eau potable/eaux pluviales/eaux usées	Dans le cadre de la réponse à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale et de l'Etat (Personnes Publiques Associées) , la Ville de Saint-Malo a apporté des éléments complémentaires concernant les volets "ressource en eau potable" et "assainissement" (eaux pluviales et eaux usées). Le secteur de la ZAC du Général de Gaulle est actuellement imperméabilisé à 80%. Le projet urbain consiste à desimpermeabiliser 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. Pour cela, les axes majeurs suivants sont mis en oeuvre : - créer un parc urbain central, support d'une noue et d'une aire de jeux aux abords de l'équipement public, - aménager un axe nord-sud végétalisé également support d'une noue et d'une voie verte, - créer des stationnements perméables, - renaturer les axes existants et à créer. La création de cette trame d'espaces publics perméables permettra de limiter le recours à la pose de réseau, de limiter la saturation de la station d'épuration, et de constituer des zones de rencontre et de respiration contribuant à la réduction des îlots de chaleur urbains.
Nuisances/pollutions	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...). Sur le sujet de la qualité de l'air, un travail important a été mené par la Ville de St Malo, l'Agglomération et le Pays de St Malo pour améliorer le suivi de la qualité de l'air. Un Comité de suivi de la qualité de l'air a été créé, démarche volontaire. Il est composé d'un collège de « décideurs » (Etat + CT) et d'un collège d'experts. La qualité de l'air fait l'objet de nombreux suivis par la Ville et St Malo Agglomération. Le territoire dispose d'une station péri-urbaine de fond, dans le cimetière de Rocabey, gérée par AirBreizh, association agréé par le ministère chargé de l'Environnement pour la surveillance de la qualité de l'air en Bretagne. Mesure en continu des polluants suivants: -Ozone (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) Toutes les mesures sont accessibles en ligne, en continu, sur le site d'AirBreizh: Qualité de l'air à Saint-Malo - Air Breizh De nombreuses études ont également été menées et les rapports sont accessibles en ligne dans leur intégralité. Une matinée de sensibilisation des élus du territoire a été organisée en mars 2024: Qualité de l'air à Saint-Malo : qu'en disent les experts ? – Saint-Malo Agglomération. Une conférence destinée au grand public a été organisée en octobre 2024, dans le cadre de la journée nationale de la qualité de l'air. Le replay de la conférence est disponible sur le site de SMA en ligne dans son intégralité: (VIDÉO) Qualité de l'air : les réponses aux questions que vous vous posez – Saint-Malo Agglomération Des capsules vidéos ont également été réalisées afin que des experts puissent répondre aux interrogations des habitants (VIDÉO) Qualité de l'air : comment peut-on améliorer la situation ? – Saint-Malo Agglomération.
Risques	La ville a pu constater que l'OAP du Général de Gaulle 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

Mobilités/stationnement/Voirie	Le PADD comporte un axe 5 intitulé "Créer les conditions d'une ville accessible, mobile et connectée" dans lequel il est précisé que l'usage particulier de la voiture reste majoritaire dans les déplacements, aussi bien domicile/travail que pour de petits trajets du quotidien". Le PADD affiche 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. Il est à noter que Saint-Malo Agglomération développe une offre de vélos en libre service en lien avec les voies vertes et pistes cyclables développées par la Ville de Saint-Malo La ville mise également sur une amélioration de la performance du réseau de transports en commun et l'usage des voies cyclables et piétonnes. Cette orientation se traduit aujourd'hui dans plusieurs projets en cours de chantier sur la ville de nouvelles voies vertes, de développement de nouveaux espaces publics plus favorables aux piétons et aux cycles ainsi que des aménagements en faveur des transports en commun. L'aménagement de l'axe Aquarium-Gare et notamment le boulevard Douville, illustrent cette démarche d'un meilleur partage de l'espace public en faveur des circulations douces et de la végétalisation. Concernant l'OAP, 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 (Château-Malo < > Rothéneuf) 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 (Saint-Jouan des Guérêts < > Paul Féval < > Intra Muros) avec une fréquence toutes les 15 minutes. Château-Malo dispose d'une station Vélo Mat (Vélo à assistance électrique en libre service). Plusieurs itinéraires cyclables sont en cours d'aménagement, notamment par la zone Atalante qui est desservie par une voie cyclable d'intérêt communautaire (Saint-Jouan des Guérêts < > Saint-Malo Gare). Le projet sera l'occasion d'aménager et de sécuriser l'entrée de bourg de chateau Malo, et de prolonger les modes doux depuis le centre bourg.
Activités économiques	Sur le secteur du Général de Gaulle, plusieurs emprises industrielles sont en friche depuis une dizaine d'année, et ce site est totalement approprié pour y 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.
Evolution 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 oeuvre, dans une démarche de mixité fonctionnelle et verticale.

OAP 7	Ecoquartier Lorette
Surface îlots logements (ha), MAJ	6,844
Nombre total de logements prévus	430
Nombre de logements sur 10 ans	
Nombre de logements à Court terme (2026-2028)	
Nombre de logements à Moyen terme (2029-2035)	
Nombre de logements à Long terme, projections post PLU (à partir de 2036)	
Densité de logements à l'hectare (MAJ)	62,83
%LLS	28%
%AA	17%
% Log libres	55%
Total Lgts LLS	
Total Lgts AA	
Total Lgts Libres	
Maitrise foncière	Une OAP dont les emprises foncières destinées aux îlots constructibles sont maitrisées par des opérateurs privés. L'intervention sur le réaménagement des espaces publics pourra se faire dans le cadre de Projets Urbains Partenariaux (PUP), dans le cas de projets privés impactant le domaine public. Dans cette configuration de PUP, la maitrise foncière des futurs espaces publics devra être portée par la Ville de Saint-Malo. La mise en oeuvre des constructions dans le cadre de l'OAP dépend surtout 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 pourrait pour émerger sur le site.
Maitrise d'ouvrage	Une ZAC sous maitrise d'ouvrage Ville de Saint-Malo. Chaque îlot fait ensuite l'objet d'une maitrise d'ouvrage privée pour les programmes de logements.
Séquençage travaux	Les premières livraisons de logements et des espaces publics sont attendues pour l'été 2025. Les derniers programmes seront livrés fin 2027.
Concertation	Concertation réglementaire dans le cadre de la ZAC.
Equipements	La Ville a déjà réalisé le parc de glisse sur le secteur de Marville. Ce projet permet de désenclaver le parc des sports et s'intègre dans une continuité paysagère avec l'hippodrome de Marville. Un projet ambitieux de rénovation des installations de l'hippodrome touche à sa fin, et la Ville envisage d'aménager le coeur de l'hippodrome sous la forme d'un parc de sport et de loisirs. Dans le cadre des travaux de rénovation urbaine sur le secteur Alsace Poitou, la Ville porte un projet de nouvelle maison de quartier. Une étude copilotée par la Ville, la SNCF, SMA et la Région porte sur l'aménagement du pôle d'échange multimodale de la gare, et de l'évolution du parvis et de ses services. L'évolution du secteur de la gare est pris en compte dans le cadre de l'OAP.
Procédure	Procédure de ZAC intégralement.
Programmation	Une densité plus importante le long de l'avenue de Marville, ainsi qu'à proximité du quartier Alsace Poitou, dans une logique de densité urbaine à proximité de la gare et de ses services. Autour de la gare, la programmation porte sur des activités tertiaires et de service, afin que cette nouvelle centralité prenne totalement son essor. Une offre de logements pourrait être dédiée aux apprenants de la Faculté des Métiers CCI + CMA située sur le site de Marville
Hauteurs	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.
Dispositions architecturales	Quartier sous une procédure de ZAC : prescriptions particulières déterminées par un urbaniste ensemblier, sous la forme d'un cahier des charges et de fiches de lots
Consommation des sols	Projet réalisé intégralement en renouvellement urbain
Cadre de vie	Une opération qui a permis de requalifier intégralement l'ancienne caserne de gendarmerie inoccupée depuis 2010, sous la forme d'un quartier d'habitat faisant la part belle à la biodiversité, au paysage, et aux modes doux. Livraison des premiers espaces publics du projet à l'été 2025.
Lisières	Pas d'informations complémentaires.

Prise en compte de l'OAP TVB et zones humides	Prise en compte de la TVB de la ville dans le cadre du projet, ainsi que de l'ensemble des conditions écologiques et environnementales.
Eau potable/eaux pluviales/eaux usées	Dans le cadre de la réponse à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale et de l'Etat (Personnes Publiques Associées) , la Ville de Saint-Malo a apporté des éléments complémentaires concernant les volets "ressource en eau potable" et "assainissement" (eaux pluviales et eaux usées). Le projet a fait l'objet d'une approche poussée en termes d'infiltration des eaux pluviales sur les espaces publics, de manière à limiter le rejet dans les réseaux, et à alimenter la nappe phréatique. Les projets des ilots privés intègrent des récupérateurs d'eau pluviale. Les espaces publics ont été imaginés avec des essences végétales locales et nécessitant un entretien minimal et un arrosage naturel par la pluie.
Nuisances/pollutions	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...). Sur le sujet de la qualité de l'air, un travail important a été mené par la Ville de St Malo, l'Agglomération et le Pays de St Malo pour améliorer le suivi de la qualité de l'air. Un Comité de suivi de la qualité de l'air a été créé, démarche volontaire. Il est composé d'un collège de « décideurs » (Etat + CT) et d'un collège d'experts. La qualité de l'air fait l'objet de nombreux suivis par la Ville et St Malo Agglomération. Le territoire dispose d'une station péri-urbaine de fond, dans le cimetière de Rocabey, gérée par AirBreizh, association agréé par le ministère chargé de l'Environnement pour la surveillance de la qualité de l'air en Bretagne. Mesure en continu des polluants suivants: -Ozone (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) Toutes les mesures sont accessibles en ligne, en continu, sur le site d'AirBreizh: Qualité de l'air à Saint-Malo - Air Breizh De nombreuses études ont également été menées et les rapports sont accessibles en ligne dans leur intégralité. Une matinée de sensibilisation des élus du territoire a été organisée en mars 2024: Qualité de l'air à Saint-Malo : qu'en disent les experts ? – Saint-Malo Agglomération. Une conférence destinée au grand public a été organisée en octobre 2024, dans le cadre de la journée nationale de la qualité de l'air. Le replay de la conférence est disponible sur le site de SMA en ligne dans son intégralité: (VIDÉO) Qualité de l'air : les réponses aux questions que vous vous posez – Saint-Malo Agglomération Des capsules vidéos ont également été réalisées afin que des experts puissent répondre aux interrogations des habitants (VIDÉO) Qualité de l'air : comment peut-on améliorer la situation ? – Saint-Malo Agglomération.
Risques	Pas d'informations complémentaires.
Mobilités/stationnement/Voirie	Le PADD comporte un axe 5 intitulé "Créer les conditions d'une ville accessible, mobile et connectée" dans lequel il est précisé que l'usage particulier de la voiture reste majoritaire dans les déplacements, aussi bien domicile/travail que pour de petits trajets du quotidien". Le PADD affiche 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. Il est à noter que Saint-Malo Agglomération développe une offre de vélos en libre service en lien avec les voies vertes et pistes cyclables développées par la Ville de Saint-Malo La ville mise également sur une amélioration de la performance du réseau de transports en commun et l'usage des voies cyclables et piétonnes. Cette orientation se traduit aujourd'hui dans plusieurs projets en cours de chantier sur la ville de nouvelles voies vertes, de développement de nouveaux espaces publics plus favorables aux piétons et aux cycles ainsi que des aménagements en faveur des transports en commun. L'aménagement de l'axe Aquarium-Gare et notamment le boulevard Douville, illustrent cette démarche d'un meilleur partage de l'espace public en faveur des circulations douces et de la végétalisation. Concernant l'OAP, 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 (Château-Malo < > Rothéneuf) 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 (Saint-Jouan des Guérêts < > Paul Féval < > Intra Muros) avec une fréquence toutes les 15 minutes. Château-Malo dispose d'une station Vélo Mat (Vélo à assistance électrique en libre service). Plusieurs itinéraires cyclables sont en cours d'aménagement, notamment par la zone Atalante qui est desservie par une voie cyclable d'intérêt communautaire (Saint-Jouan des Guérêts < > Saint-Malo Gare. Le projet sera l'occasion d'aménager et de sécuriser l'entrée de bourg de chateau Malo, et de prolonger les modes doux depuis le centre bourg.
Activités économiques	Pas d'informations complémentaires.
Evolution suite aux observations de l'enquête publique	Le projet se déroule dans de bonnes conditions, et les premiers programmes seront livrés à l'été 2025.

OAP 8	Rothéneuf - III Cheminées	Rothéneuf - Le Pont
Surface îlots logements (ha), MAJ	6,90283	
Nombre total de logements prévus	100	80
Nombre de logements sur 10 ans	100	80
Nombre de logements à Court terme (2026-2028)	80	64
Nombre de logements à Moyen terme (2029-2035)	20	16
Nombre de logements à Long terme, projections post PLU (à partir de 2036)	0	0
Densité de logements à l'hectare (MAJ)	26,076	
%LLS	0%	0%
%AA	30%	30%
% Log libres	70%	70%
Total lgts LLS	0	0
Total lgts AA	0	0
Total lgts Libres	0	0
Maitrise foncière	Une OAP dont les emprises foncières destinées aux îlots constructibles sont maîtrisées par des opérateurs privés. L'intervention sur le réaménagement des espaces publics pourra se faire dans le cadre de Projets Urbains Partenariaux (PUP), dans le cas de projets privés impactant le domaine public. Dans cette configuration de PUP, la maîtrise foncière des futurs espaces publics devra être portée par la Ville de Saint-Malo. La mise en oeuvre des constructions dans le cadre de l'OAP dépend surtout 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 pourrait pour émerger sur le site.	
Maitrise d'ouvrage	Une maîtrise d'ouvrage privée pour la réalisation des secteurs de projets Trois cheminées et le Pont, et une maîtrise d'ouvrage Ville de Saint-Malo pour le reste de l'OAP, notamment l'Espace Naturel Sensible.	
Séquençage travaux	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.	
Concertation	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 permis d'aménager dans le cadre d'opérations d'ensemble.	
Equipements	La Ville a déjà réalisé le parc de glisse sur le secteur de Marville. Ce projet permet de désenclaver le parc des sports et s'intègre dans une continuité paysagère avec l'hippodrome de Marville. Un projet ambitieux de rénovation des installations de l'hippodrome touche à sa fin, et la Ville envisage d'aménager le coeur de l'hippodrome sous la forme d'un parc de sport et de loisirs. Dans le cadre des travaux de rénovation urbaine sur le secteur Alsace Poitou, la Ville porte un projet de nouvelle maison de quartier. Une étude copilotée par la Ville, la SNCF, SMA et la Région porte sur l'aménagement du pôle d'échange multimodale de la gare, et de l'évolution du parvis et de ses services. L'évolution du secteur de la gare est pris en compte dans le cadre de l'OAP.	
Procédure	Procédure de permis d'aménager pour les secteurs du Pont et des 3 Cheminées.	
Programmation	Une densité plus importante le long de l'avenue de Marville, ainsi qu'à proximité du quartier Alsace Poitou, dans une logique de densité urbaine à proximité de la gare et de ses services. Autour de la gare, la programmation porte sur des activités tertiaires et de service, afin que cette nouvelle centralité prenne totalement son essor. Une offre de logements pourrait être dédiée aux apprenants de la Faculté des Métiers CCI + CMA située sur le site de Marville	
Hauteurs	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. 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.	
Dispositions architecturales	Permis d'aménager : prescriptions particulières déterminées par un urbaniste ensemblier, sous la forme d'un cahier des charges et de fiches de lots	
Consommation des sols		
Cadre de vie	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 des véhicules. Le reste de l'OAP donnera la part belle à l'Espace Naturel Sensible, une zone préservée pour la biodiversité, qui intègre notamment les zones humides du secteur. L'ENS aura une fonction pédagogique, dans le souhait de sensibiliser les usagers au maintien de secteurs naturels. L'ensemble de ce corridor écologique sera en lien avec le secteur du Davier à proximité immédiate. 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, et pour sécuriser les modes doux.	
Lisières	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.	
Prise en compte de l'OAP TVB et zones humides	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. Lors de la mise en oeuvre des projets urbains, et au delà de l'application de l'OAP TVB, chaque projet devra a minima mener un diagnostic environnemental du site (cf Charte de la construction et de l'aménagement durables) , pour s'assurer de son adéquation avec le cadre de la TVB du territoire. Pour les projets d'ampleur plus importante (ZAC, permis d'aménager), et au regard de la sensibilité environnementale et des périmètres d'opérations, des études d'impact (faune, flore...) seront menées pour garantir la pérennité de la biodiversité locale. L'OAP du secteur de Rothéneuf prévoit la réalisation d'un Espace Naturel Sensible en lien avec le Département 35. Ce secteur fera l'interface avec les zones agricoles présentes, et garantira la préservation de l'ensemble des zones humides du secteur.	
Eau potable/eaux pluviales/eaux usées	Dans le cadre de la réponse à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale et de l'Etat (Personnes Publiques Associées) , la Ville de Saint-Malo a apporté des éléments complémentaires concernant les volets "ressource en eau potable" et "assainissement" (eaux pluviales et eaux usées).	

Nuisances/pollutions	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...). Sur le sujet de la qualité de l'air, un travail important a été mené par la Ville de St Malo, l'Agglomération et le Pays de St Malo pour améliorer le suivi de la qualité de l'air. Un Comité de suivi de la qualité de l'air a été créé, démarche volontaire. Il est composé d'un collège de « décideurs » (Etat + CT) et d'un collège d'experts. La qualité de l'air fait l'objet de nombreux suivis par la Ville et St Malo Agglomération. Le territoire dispose d'une station péri-urbaine de fond, dans le cimetière de Rocabey, gérée par AirBreizh, association agréée par le ministère chargé de l'Environnement pour la surveillance de la qualité de l'air en Bretagne. Mesure en continu des polluants suivants: -Ozone (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) Toutes les mesures sont accessibles en ligne, en continu, sur le site d'AirBreizh: Qualité de l'air à Saint-Malo - Air Breizh De nombreuses études ont également été menées et les rapports sont accessibles en ligne dans leur intégralité. Une matinée de sensibilisation des élus du territoire a été organisée en mars 2024: Qualité de l'air à Saint-Malo : qu'en disent les experts ? – Saint-Malo Agglomération. Une conférence destinée au grand public a été organisée en octobre 2024, dans le cadre de la journée nationale de la qualité de l'air. Le replay de la conférence est disponible sur le site de SMA en ligne dans son intégralité: (VIDÉO) Qualité de l'air : les réponses aux questions que vous vous posez – Saint-Malo Agglomération Des capsules vidéos ont également été réalisées afin que des experts puissent répondre aux interrogations des habitants (VIDÉO) Qualité de l'air : comment peut-on améliorer la situation ? – Saint-Malo Agglomération.
Risques	Pas d'informations complémentaires
Mobilités/stationnement/Voirie	Le PADD comporte un axe 5 intitulé "Créer les conditions d'une ville accessible, mobile et connectée" dans lequel il est précisé que l'usage particulier de la voiture reste majoritaire dans les déplacements, aussi bien domicile/travail que pour de petits trajets du quotidien". Le PADD affiche 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. Il est à noter que Saint-Malo Agglomération développe une offre de vélos en libre service en lien avec les voies vertes et pistes cyclables développées par la Ville de Saint-Malo La ville mise également sur une amélioration de la performance du réseau de transports en commun et l'usage des voies cyclables et piétonnes. Cette orientation se traduit aujourd'hui dans plusieurs projets en cours de chantier sur la ville de nouvelles voies vertes, de développement de nouveaux espaces publics plus favorables aux piétons et aux cycles ainsi que des aménagements en faveur des transports en commun. L'aménagement de l'axe Aquarium-Gare et notamment le boulevard Douville, illustrent cette démarche d'un meilleur partage de l'espace public en faveur des circulations douces et de la végétalisation. Concernant l'OAP, 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 (Château-Malo < > Rothéneuf) 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 (Saint-Jouan des Guérêts < > Paul Féval < > Intra Muros) avec une fréquence toutes les 15 minutes. Château-Malo dispose d'une station Vélo Mat (Vélo à assistance électrique en libre service). Plusieurs itinéraires cyclables sont en cours d'aménagement, notamment par la zone Atalante qui est desservie par une voie cyclable d'intérêt communautaire (Saint-Jouan des Guérêts < > Saint-Malo Gare. Le projet sera l'occasion d'aménager et de sécuriser l'entrée de bourg de chateau Malo, et de prolonger les modes doux depuis le centre bourg.
Activités économiques	Pas d'informations complémentaires
Evolution suite aux observations de l'enquête publique	La Ville ne souhaite pas modifier l'OAP pour faire évoluer les zones constructibles. La Ville a engagé les démarches pour la labellisation des Espaces Naturels Sensibles (ENS) avec le Département. La délibération est annexée au mémoire en réponse.

OAP 9	La Houssaye
Surface îlots logements (ha), MAJ	8,916
Nombre total de logements prévus	340
Nombre de logements sur 10 ans	340
Nombre de logements à Court terme (2026-2028)	238
Nombre de logements à Moyen terme (2029-2035)	102
Nombre de logements à Long terme, projections post PLU (à partir de 2036)	0
Densité de logements à l'hectare (MAJ)	38,13
%LLS	15%
%AA	30%
% Log libres	55%
Total Lgts LLS	0
Total Lgts AA	0
Total Lgts Libres	0
Maitrise foncière	Une OAP dont les emprises foncières destinées aux îlots constructibles sont maitrisées par des opérateurs privés. L'intervention sur le réaménagement des espaces publics pourra se faire dans le cadre de Projets Urbains Partenariaux (PUP), dans le cas de projets privés impactant le domaine public. Dans cette configuration de PUP, la maitrise foncière des futurs espaces publics devra être portée par la Ville de Saint-Malo. La mise en oeuvre des constructions dans le cadre de l'OAP dépend surtout 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 pourrait pour émerger sur le site.
Maitrise d'ouvrage	Une maitrise d'ouvrage Ville de Saint-Malo pour la réalisation de la ZAC de la Houssaye et de ses espaces publics. Une maitrise d'ouvrage privée pour la réalisation des programmes des îlots de la ZAC et des autres secteurs de l'OAP (zone commerciale)
Séquençage travaux	Des travaux de réalisation des îlots de la ZAC qui 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.
Concertation	Pour les phases opérationnelles, concertation conforme à la charte de l'aménagement et du développement 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. A ce titre, le projet de ZAC a fait l'objet de réunions publiques et d'ateliers de concertation thématiques avec l'ensemble des parties prenantes du secteur entre 2022 et 2024. Afin de poursuivre la concertation et l'information des parties prenantes sur le sujet de la ZAC, la Ville de Saint-Malo est favorable à l'élaboration d'un comité de suivi du projet.
Equipements	La Ville a déjà réalisé le parc de glisse sur le secteur de Marville. Ce projet permet de désenclaver le parc des sports et s'intègre dans une continuité paysagère avec l'hippodrome de Marville. Un projet ambitieux de rénovation des installations de l'hippodrome touche à sa fin, et la Ville envisage d'aménager le coeur de l'hippodrome sous la forme d'un parc de sport et de loisirs. Dans le cadre des travaux de rénovation urbaine sur le secteur Alsace Poitou, la Ville porte un projet de nouvelle maison de quartier. Une étude copilotée par la Ville, la SNCF, SMA et la Région porte sur l'aménagement du pôle d'échange multimodale de la gare, et de l'évolution du parvis et de ses services. L'évolution du secteur de la gare est pris en compte dans le cadre de l'OAP.
Procédure	Procédure de ZAC sur le périmètre de la ZAC de la Houssaye Pas de procédure particulière sur le reste du périmètre de l'OAP
Programmation	Une densité plus importante le long de l'avenue de Marville, ainsi qu'à proximité du quartier Alsace Poitou, dans une logique de densité urbaine à proximité de la gare et de ses services. Autour de la gare, la programmation porte sur des activités tertiaires et de service, afin que cette nouvelle centralité prenne totalement son essor. Une offre de logements pourrait être dédiée aux apprenants de la Faculté des Métiers CCI + CMA située sur le site de Marville

Hauteurs	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. 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.
Dispositions architecturales	En dehors du périmètre de la ZAC : 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 potentiel avec l'ABF Pour la ZAC : prescriptions particulières déterminées par un urbaniste ensemblier, sous la forme d'un cahier des charges et de fiches de lots
Consommation des sols	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 terme de logements) fixés par les documents 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 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.
Cadre de vie	L'OAP prévoit la réalisation de deux secteurs principaux, avec la ZAC à l'est, et le renouvellement urbain de la zone commerciale à l'ouest. Le projet de ZAC permettra une transition paysagère entre l'espace urbain existant et le cadre agricole, ainsi que la préservation de la zone humide existante. De larges espaces seront ainsi donnés aux espaces naturels, mais également jardinés. Ces aménagements permettront d'intégrer différents usages, notamment de jeux pour enfants, sportifs, ou encore de promenade. Le projet prévoit également la réalisation de voies dédiées aux modes doux, pour se connecter sur le réseau existant, notamment en direction de Paramé et de la mer. 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.
Lisières	Une topographie naturelle et marquée, ainsi qu'un ancien chemin rural déterminent la limite d'urbanisation de la ville à travers cette opération. L'OAP prévoit d'appuyer cette limite par la réalisation de "sillons permacoles", c'est à dire des espaces de jardins partagés et individuels, qui tisseront une couture fine, à la fois naturelle et paysagère avec le cadre agricole existant. De plus, l'OAP intègre une ambition d'agriculture urbaine, pour que le nouveau quartier s'appuie sur l'identité du lieu, et puisse développer une approche pédagogique sur l'alimentation quotidienne et de proximité. Enfin, le projet prévoit également de planter le long du chemin rural existant afin 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.
Prise en compte de l'OAP TVB et zones humides	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. Lors de la mise en oeuvre des projets urbains, et au delà de l'application de l'OAP TVB, chaque projet devra a minima mener un diagnostic environnemental du site (cf Charte de la construction et de l'aménagement durables) , pour s'assurer de son adéquation avec le cadre de la TVB du territoire. Pour les projets d'ampleur plus importante (ZAC, permis d'aménager), et au regard de la sensibilité environnementale et des périmètres d'opérations, des études d'impact (faune, flore...) seront menées pour garantir la pérennité de la biodiversité locale. 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.
Eau potable/eaux pluviales/eaux usées	Dans le cadre de la réponse à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale et de l'Etat (Personnes Publiques Associées) , la Ville de Saint-Malo a apporté des éléments complémentaires concernant les volets "ressource en eau potable" et "assainissement" (eaux pluviales et eaux usées). Le projet de ZAC fait l'objet d'une approche fine en termes de gestion des eaux pluviales, afin d'infiltrer au maximum sur les espaces publics et privés, et de déconnecter au maximum ces eaux du réseau actuel. Cet objectif permet de garantir l'alimentation de la nappe phréatique, d'éviter de surcharger la station d'épuration et les réseaux, et de limiter la réalisation de nouveaux réseaux d'eau pluviale.

Nuisances/pollutions	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...). Sur le sujet de la qualité de l'air, un travail important a été mené par la Ville de St Malo, l'Agglomération et le Pays de St Malo pour améliorer le suivi de la qualité de l'air. Un Comité de suivi de la qualité de l'air a été créé, démarche volontaire. Il est composé d'un collège de « décideurs » (Etat + CT) et d'un collège d'experts. La qualité de l'air fait l'objet de nombreux suivis par la Ville et St Malo Agglomération. Le territoire dispose d'une station péri-urbaine de fond, dans le cimetière de Rocabey, gérée par AirBreizh, association agréé par le ministère chargé de l'Environnement pour la surveillance de la qualité de l'air en Bretagne. Mesure en continu des polluants suivants: -Ozone (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) Toutes les mesures sont accessibles en ligne, en continu, sur le site d'AirBreizh: Qualité de l'air à Saint-Malo - Air Breizh De nombreuses études ont également été menées et les rapports sont accessibles en ligne dans leur intégralité. Une matinée de sensibilisation des élus du territoire a été organisée en mars 2024: Qualité de l'air à Saint-Malo : qu'en disent les experts ? – Saint-Malo Agglomération. Une conférence destinée au grand public a été organisée en octobre 2024, dans le cadre de la journée nationale de la qualité de l'air. Le replay de la conférence est disponible sur le site de SMA en ligne dans son intégralité: (VIDÉO) Qualité de l'air : les réponses aux questions que vous vous posez – Saint-Malo Agglomération Des capsules vidéos ont également été réalisées afin que des experts puissent répondre aux interrogations des habitants (VIDÉO) Qualité de l'air : comment peut-on améliorer la situation ? – Saint-Malo Agglomération.
Risques	Pas d'informations complémentaires.
Mobilités/stationnement/Voirie	Le PADD comporte un axe 5 intitulé "Créer les conditions d'une ville accessible, mobile et connectée" dans lequel il est précisé que l'usage particulier de la voiture reste majoritaire dans les déplacements, aussi bien domicile/travail que pour de petits trajets du quotidien". Le PADD affiche 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. Il est à noter que Saint-Malo Agglomération développe une offre de vélos en libre service en lien avec les voies vertes et pistes cyclables développées par la Ville de Saint-Malo La ville mise également sur une amélioration de la performance du réseau de transports en commun et l'usage des voies cyclables et piétonnes. Cette orientation se traduit aujourd'hui dans plusieurs projets en cours de chantier sur la ville de nouvelles voies vertes, de développement de nouveaux espaces publics plus favorables aux piétons et aux cycles ainsi que des aménagements en faveur des transports en commun. L'aménagement de l'axe Aquarium-Gare et notamment le boulevard Douville, illustrent cette démarche d'un meilleur partage de l'espace public en faveur des circulations douces et de la végétalisation. Concernant l'OAP, 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 (Château-Malo < > Rothéneuf) 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 (Saint-Jouan des Guérêts < > Paul Féval < > Intra Muros) avec une fréquence toutes les 15 minutes. Château-Malo dispose d'une station Vélo Mat (Vélo à assistance électrique en libre service). Plusieurs itinéraires cyclables sont en cours d'aménagement, notamment par la zone Atalante qui est desservie par une voie cyclable d'intérêt communautaire (Saint-Jouan des Guérêts < > Saint-Malo Gare. Le projet sera l'occasion d'aménager et de sécuriser l'entrée de bourg de chateau Malo, et de prolonger les modes doux depuis le centre bourg.
Activités économiques	L'OAP prévoit une évolution de la zone commerciale sous la forme de programmes mixtes verticaux, intégrant des commerces, des services, du tertiaire, et des logements.
Evolution suite aux observations de l'enquête publique	En premier lieu, 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.

OAP 10	Montagne Saint-Joseph
Surface îlots logements (ha), MAJ	2,017
Nombre total de logements prévus	55
Nombre de logements sur 10 ans	55
Nombre de logements à Court terme (2026-2028)	44
Nombre de logements à Moyen terme (2029-2035)	11
Nombre de logements à Long terme, projections post PLU (à partir de 2036)	0
Densité de logements à l'hectare (MAJ)	27,27
%LLS	0%
%AA	50%
% Log libres	50%
Total Lgts LLS	0
Total Lgts AA	0
Total Lgts Libres	0
Maitrise foncière	Une OAP dont les emprises foncières destinées aux îlots constructibles sont maitrisées par des opérateurs privés. L'intervention sur le réaménagement des espaces publics pourra se faire dans le cadre de Projets Urbains Partenariaux (PUP), dans le cas de projets privés impactant le domaine public. Dans cette configuration de PUP, la maitrise foncière des futurs espaces publics devra être portée par la Ville de Saint-Malo. La mise en oeuvre des constructions dans le cadre de l'OAP dépend surtout 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 pourrait pour émerger sur le site.
Maitrise d'ouvrage	Une maitrise d'ouvrage privée pour les secteurs de Bellefontaine, Val Routhouan et Grande Rivière. Une maitrise d'ouvrage publique pour le secteur du Val Saint-Joseph.
Séquençage travaux	Des travaux de réalisation des programmes qui sont liés à la maitrise 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.
Concertation	Pour les phases opérationnelles, concertation conforme à la charte de l'aménagement et du développement durables si des opérations sont réalisées dans le diffus, et concertation règlementaire relative aux permis d'aménager dans le cadre d'opérations d'ensemble.
Equipements	La Ville a déjà réalisé le parc de glisse sur le secteur de Marville. Ce projet permet de désenclaver le parc des sports et s'intègre dans une continuité paysagère avec l'hippodrome de Marville. Un projet ambitieux de rénovation des installations de l'hippodrome touche à sa fin, et la Ville envisage d'aménager le coeur de l'hippodrome sous la forme d'un parc de sport et de loisirs. Dans le cadre des travaux de rénovation urbaine sur le secteur Alsace Poitou, la Ville porte un projet de nouvelle maison de quartier. Une étude copilotée par la Ville, la SNCF, SMA et la Région porte sur l'aménagement du pôle d'échange multimodale de la gare, et de l'évolution du parvis et de ses services. L'évolution du secteur de la gare est pris en compte dans le cadre de l'OAP.
Procédure	Périmètre de permis d'aménager pour les secteurs de Bellefontaine, du Val Routhouan et de la Grande Rivière.
Programmation	Une densité plus importante le long de l'avenue de Marville, ainsi qu'à proximité du quartier Alsace Poitou, dans une logique de densité urbaine à proximité de la gare et de ses services. Autour de la gare, la programmation porte sur des activités tertiaires et de service, afin que cette nouvelle centralité prenne totalement son essor. Une offre de logements pourrait être dédiée aux apprenants de la Faculté des Métiers CCI + CMA située sur le site de Marville
Hauteurs	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. 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.
Dispositions architecturales	Permis d'aménager : prescriptions particulières déterminées par un urbaniste ensemblier, sous la forme d'un cahier des charges et de fiches de lots

Consommation des sols	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 terme de logements) fixés par les documents 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 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.
Cadre de vie	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.
Lisières	Pas d'informations complémentaires.
Prise en compte de l'OAP TVB et zones humides	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. Lors de la mise en oeuvre des projets urbains, et au delà de l'application de l'OAP TVB, chaque projet devra a minima mener un diagnostic environnemental du site (cf Charte de la construction et de l'aménagement durables) , pour s'assurer de son adéquation avec le cadre de la TVB du territoire. Pour les projets d'ampleur plus importante (ZAC, permis d'aménager), et au regard de la sensibilité environnementale et des périmètres d'opérations, des études d'impact (faune, flore...) seront menées pour garantir la pérennité de la biodiversité locale. A ce titre, des études seront menées par les opérateurs sur la présence des arbres sur les sites, et sur les conditions de leur maintien.
Eau potable/eaux pluviales/eaux usées	Dans le cadre de la réponse à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale et de l'Etat (Personnes Publiques Associées) , la Ville de Saint-Malo a apporté des éléments complémentaires concernant les volets "ressource en eau potable" et "assainissement" (eaux pluviales et eaux usées).
Nuisances/pollutions	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...). Sur le sujet de la qualité de l'air, un travail important a été mené par la Ville de St Malo, l'Agglomération et le Pays de St Malo pour améliorer le suivi de la qualité de l'air. Un Comité de suivi de la qualité de l'air a été créé, démarche volontaire. Il est composé d'un collège de « décideurs » (Etat + CT) et d'un collège d'experts. La qualité de l'air fait l'objet de nombreux suivis par la Ville et St Malo Agglomération. Le territoire dispose d'une station péri-urbaine de fond, dans le cimetière de Rocabey, gérée par AirBreizh, association agréé par le ministère chargé de l'Environnement pour la surveillance de la qualité de l'air en Bretagne. Mesure en continu des polluants suivants: -Ozone (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) Toutes les mesures sont accessibles en ligne, en continu, sur le site d'AirBreizh: Qualité de l'air à Saint-Malo - Air Breizh De nombreuses études ont également été menées et les rapports sont accessibles en ligne dans leur intégralité. Une matinée de sensibilisation des élus du territoire a été organisée en mars 2024: Qualité de l'air à Saint-Malo : qu'en disent les experts ? – Saint-Malo Agglomération. Une conférence destinée au grand public a été organisée en octobre 2024, dans le cadre de la journée nationale de la qualité de l'air. Le replay de la conférence est disponible sur le site de SMA en ligne dans son intégralité: (VIDÉO) Qualité de l'air : les réponses aux questions que vous vous posez – Saint-Malo Agglomération Des capsules vidéos ont également été réalisées afin que des experts puissent répondre aux interrogations des habitants (VIDÉO) Qualité de l'air : comment peut-on améliorer la situation ? – Saint-Malo Agglomération.
Risques	Il appartiendra aux porteurs de projet de mener les études nécessaires pour garantir la compatibilité de leur projet avec les normes environnementales.

Mobilités/stationnement/Voirie	Le PADD comporte un axe 5 intitulé "Créer les conditions d'une ville accessible, mobile et connectée" dans lequel il est précisé que l'usage particulier de la voiture reste majoritaire dans les déplacements, aussi bien domicile/travail que pour de petits trajets du quotidien". Le PADD affiche 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. Il est à noter que Saint-Malo Agglomération développe une offre de vélos en libre service en lien avec les voies vertes et pistes cyclables développées par la Ville de Saint-Malo La ville mise également sur une amélioration de la performance du réseau de transports en commun et l'usage des voies cyclables et piétonnes. Cette orientation se traduit aujourd'hui dans plusieurs projets en cours de chantier sur la ville de nouvelles voies vertes, de développement de nouveaux espaces publics plus favorables aux piétons et aux cycles ainsi que des aménagements en faveur des transports en commun. L'aménagement de l'axe Aquarium-Gare et notamment le boulevard Douville, illustrent cette démarche d'un meilleur partage de l'espace public en faveur des circulations douces et de la végétalisation. Concernant l'OAP, le bourg de Chateau-Malo est bien relié aux quartiers centraux de Saint-Malo et aux pôles d'emplois par la ligne 4 du réseau Mat (Château-Malo < > Rothéneuf) 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 (Saint-Jouan des Guérêts < > Paul Féval < > Intra Muros) avec une fréquence toutes les 15 minutes. Château-Malo dispose d'une station Vélo Mat (Vélo à assistance électrique en libre service). Plusieurs itinéraires cyclables sont en cours d'aménagement, notamment par la zone Atalante qui est desservie par une voie cyclable d'intérêt communautaire (Saint-Jouan des Guérêts < > Saint-Malo Gare). Le projet sera l'occasion d'aménager et de sécuriser l'entrée de bourg de chateau Malo, et de prolonger les modes doux depuis le centre bourg.
Activités économiques	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.
Evolution suite aux observations de l'enquête publique	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. 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 Nêfles, 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.

OAP 12	Château-Malo
Surface îlots logements (ha), MAJ	1,643
Nombre total de logements prévus	90
Nombre de logements sur 10 ans	90
Nombre de logements à Court terme (2026-2028)	72
Nombre de logements à Moyen terme (2029-2035)	18
Nombre de logements à Long terme, projections post PLU (à partir de 2036)	0
Densité de logements à l'hectare (MAJ)	54,79
%LLS	0%
%AA	75%
% Log libres	25%
Total Lgts LLS	0
Total Lgts AA	0
Total Lgts Libres	0
Maitrise foncière	Une OAP dont les emprises foncières destinées aux îlots constructibles sont maîtrisées par des opérateurs privés. L'intervention sur le réaménagement des espaces publics pourra se faire dans le cadre de Projets Urbains Partenariaux (PUP), dans le cas de projets privés impactant le domaine public. Dans cette configuration de PUP, la maîtrise foncière des futurs espaces publics devra être portée par la Ville de Saint-Malo. La mise en oeuvre des constructions dans le cadre de l'OAP dépend surtout 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 pourrait pour émerger sur le site.
Maitrise d'ouvrage	Une maîtrise d'ouvrage privée pour la réalisation des îlots constructibles. La possibilité de la mise en œuvre d'un Projet Urbain Partenarial (PUP), pour la réalisation de certains espaces publics sous maîtrise d'ouvrage Ville de Saint-Malo.
Séquençage travaux	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.
Concertation	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.
Equipements	La Ville a déjà réalisé le parc de glisse sur le secteur de Marville. Ce projet permet de désenclaver le parc des sports et s'intègre dans une continuité paysagère avec l'hippodrome de Marville. Un projet ambitieux de rénovation des installations de l'hippodrome touche à sa fin, et la Ville envisage d'aménager le cœur de l'hippodrome sous la forme d'un parc de sport et de loisirs. Dans le cadre des travaux de rénovation urbaine sur le secteur Alsace Poitou, la Ville porte un projet de nouvelle maison de quartier. Une étude copilotée par la Ville, la SNCF, SMA et la Région porte sur l'aménagement du pôle d'échange multimodale de la gare, et de l'évolution du parvis et de ses services. L'évolution du secteur de la gare est pris en compte dans le cadre de l'OAP.
Procédure	L'OAP fera l'objet d'un permis d'aménager.
Programmation	Une densité plus importante le long de l'avenue de Marville, ainsi qu'à proximité du quartier Alsace Poitou, dans une logique de densité urbaine à proximité de la gare et de ses services. Autour de la gare, la programmation porte sur des activités tertiaires et de service, afin que cette nouvelle centralité prenne totalement son essor. Une offre de logements pourrait être dédiée aux apprenants de la Faculté des Métiers CCI + CMA située sur le site de Marville
Hauteurs	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. 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.
Dispositions architecturales	Permis d'aménager : prescriptions particulières déterminées par un urbaniste ensemblier, sous la forme d'un cahier des charges et de fiches de lots

Consommation des sols	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 terme de logements) fixés par les documents 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 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.
Cadre de vie	L'OAP viendra qualifier et structurer l'entrée de Château Malo, ainsi que l'interface avec l'espace agricole situé au nord, sous la forme de plantations. Le projet se connecte avec le lotissement situé à l'est, afin de garantir une continuité des cheminements et des modes doux pour les riverains.
Lisières	L'OAP prévoit une lisière paysagère avec le cadre agricole situé au nord, dans le souhait de donner à voir sur le grand paysage.
Prise en compte de l'OAP TVB et zones humides	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. Lors de la mise en oeuvre des projets urbains, et au delà de l'application de l'OAP TVB, chaque projet devra a minima mener un diagnostic environnemental du site (cf Charte de la construction et de l'aménagement durables) , pour s'assurer de son adéquation avec le cadre de la TVB du territoire.
Eau potable/eaux pluviales/eaux usées	Dans le cadre de la réponse à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale et de l'Etat (Personnes Publiques Associées) , la Ville de Saint-Malo a apporté des éléments complémentaires concernant les volets "ressource en eau potable" et "assainissement" (eaux pluviales et eaux usées).
Nuisances/pollutions	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...). Sur le sujet de la qualité de l'air, un travail important a été mené par la Ville de St Malo, l'Agglomération et le Pays de St Malo pour améliorer le suivi de la qualité de l'air. Un Comité de suivi de la qualité de l'air a été créé, démarche volontaire. Il est composé d'un collège de « décideurs » (Etat + CT) et d'un collège d'experts. La qualité de l'air fait l'objet de nombreux suivis par la Ville et St Malo Agglomération. Le territoire dispose d'une station péri-urbaine de fond, dans le cimetière de Rocabey, gérée par AirBreizh, association agréé par le ministère chargé de l'Environnement pour la surveillance de la qualité de l'air en Bretagne. Mesure en continu des polluants suivants: -Ozone (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) Toutes les mesures sont accessibles en ligne, en continu, sur le site d'AirBreizh: Qualité de l'air à Saint-Malo - Air Breizh De nombreuses études ont également été menées et les rapports sont accessibles en ligne dans leur intégralité. Une matinée de sensibilisation des élus du territoire a été organisée en mars 2024: Qualité de l'air à Saint-Malo : qu'en disent les experts ? – Saint-Malo Agglomération. Une conférence destinée au grand public a été organisée en octobre 2024, dans le cadre de la journée nationale de la qualité de l'air. Le replay de la conférence est disponible sur le site de SMA en ligne dans son intégralité: (VIDÉO) Qualité de l'air : les réponses aux questions que vous vous posez – Saint-Malo Agglomération Des capsules vidéos ont également été réalisées afin que des experts puissent répondre aux interrogations des habitants (VIDÉO) Qualité de l'air : comment peut-on améliorer la situation ? – Saint-Malo Agglomération.
Risques	Pas d'informations complémentaires
Mobilités/stationnement/Voirie	Le PADD comporte un axe 5 intitulé "Créer les conditions d'une ville accessible, mobile et connectée" dans lequel il est précisé que l'usage particulier de la voiture reste majoritaire dans les déplacements, aussi bien domicile/travail que pour de petits trajets du quotidien". Le PADD affiche 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. Il est à noter que Saint-Malo Agglomération développe une offre de vélos en libre service en lien avec les voies vertes et pistes cyclables développées par la Ville de Saint-Malo La ville mise également sur une amélioration de la performance du réseau de transports en commun et l'usage des voies cyclables et piétonnes. Cette orientation se traduit aujourd'hui dans plusieurs projets en cours de chantier sur la ville de nouvelles voies vertes, de développement de nouveaux espaces publics plus favorables aux piétons et aux cycles ainsi que des aménagements en faveur des transports en commun. L'aménagement de l'axe Aquarium-Gare et notamment le boulevard Douville, illustrent cette démarche d'un meilleur partage de l'espace public en faveur des circulations douces et de la végétalisation. Concernant l'OAP, 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 (Château-Malo < > Rothéneuf) 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 (Saint-Jouan des Guérêts < > Paul Féval < > Intra Muros) avec une fréquence toutes les 15 minutes. Château-Malo dispose d'une station Vélo Mat (Vélo à assistance électrique en libre service). Plusieurs itinéraires cyclables sont en cours d'aménagement, notamment par la zone Atalante qui est desservie par une voie cyclable d'intérêt communautaire (Saint-Jouan des Guérêts < > Saint-Malo Gare). Le projet sera l'occasion d'aménager et de sécuriser l'entrée de bourg de chateau Malo, et de prolonger les modes doux depuis le centre bourg.
Activités économiques	Pas d'informations complémentaires.

Evolution suite aux observations de l'enquête publique	Pas d'évolution complémentaire.

OAP 13	Port
Surface îlots logements (ha), MAJ	
Nombre total de logements prévus	
Nombre de logements sur 10 ans	
Nombre de logements à Court terme (2026-2028)	
Nombre de logements à Moyen terme (2029-2035)	
Nombre de logements à Long terme, projections post PLU (à partir de 2036)	
Densité de logements à l'hectare (MAJ)	
%LLS	
%AA	
% Log libres	
Total Lgts LLS	
Total Lgts AA	
Total Lgts Libres	
Maitrise foncière	Une OAP dont les emprises foncières destinées aux îlots constructibles sont maitrisées par des opérateurs privés. L'intervention sur le réaménagement des espaces publics pourra se faire dans le cadre de Projets Urbains Partenariaux (PUP), dans le cas de projets privés impactant le domaine public. Dans cette configuration de PUP, la maitrise foncière des futurs espaces publics devra être portée par la Ville de Saint-Malo. La mise en oeuvre des constructions dans le cadre de l'OAP dépend surtout 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 pourrait pour émerger sur le site.
Maitrise d'ouvrage	Une maitrise d'ouvrage publique portée par la Région et son exploitant EDEIS au regard de sa compétence et de la nature du sol. Des projets sous maitrise d'ouvrage privée qui s'implantent dans les conditions portées par les AOT. Pour les franges portuaires, la Ville sera le maitre d'ouvrage des aménagements d'espaces publics.
Séquençage travaux	Des travaux de construction de nouveaux programmes économiques qui sont liés au plan de développement du Port porté par la Région.
Concertation	Pour les phases opérationnelles, concertation conforme à la charte de la construction et de l'aménagement durables
Equipements	La Ville a déjà réalisé le parc de glisse sur le secteur de Marville. Ce projet permet de désenclaver le parc des sports et s'intègre dans une continuité paysagère avec l'hippodrome de Marville. Un projet ambitieux de rénovation des installations de l'hippodrome touche à sa fin, et la Ville envisage d'aménager le coeur de l'hippodrome sous la forme d'un parc de sport et de loisirs. Dans le cadre des travaux de rénovation urbaine sur le secteur Alsace Poitou, la Ville porte un projet de nouvelle maison de quartier. Une étude copilotée par la Ville, la SNCF, SMA et la Région porte sur l'aménagement du pôle d'échange multimodale de la gare, et de l'évolution du parvis et de ses services. L'évolution du secteur de la gare est pris en compte dans le cadre de l'OAP.
Procédure	Pas de procédure particulière. Dépôt de permis de construire en fonction des projets portés par les entreprises.
Programmation	Une densité plus importante le long de l'avenue de Marville, ainsi qu'à proximité du quartier Alsace Poitou, dans une logique de densité urbaine à proximité de la gare et de ses services. Autour de la gare, la programmation porte sur des activités tertiaires et de service, afin que cette nouvelle centralité prenne totalement son essor. Une offre de logements pourrait être dédiée aux apprenants de la Faculté des Métiers CCI + CMA située sur le site de Marville
Hauteurs	Les gabarits et les hauteurs ont fait l'objet de discussions entre la Ville, la Région, et l'Architecte des Batiments de France pour prendre en compte les gabarits existants, les contraintes patrimoniales, et les nécessaires besoins liés à l'exploitation du Port.
Dispositions architecturales	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

Consommation des sols	L'ensemble du Port est déjà urbanisé, ce qui n'induit pas de consommation complémentaire des sols.
Cadre de vie	L'OAP du Port porte comme objectif de traduire les ambitions d'un outil à vocation économique, en interface avec différents quartiers de Saint-Malo. Si différentes emprises internes de l'OAP sont dédiées à l'évolution des sociétés implantées ou à venir, certains axes et franges urbaines, à l'image de l'avenue Louis Martin, devront être requalifiés, appuyant sur la qualité paysagère à développer, ainsi que sur la qualité des modes doux à conforter. Ce sujet s'entend notamment sur les quais Trichet et Du Val. D'autres interfaces, comme le quai Duguay Trouin ou l'avenue de la République, devront également être requalifiées pour favoriser les modes doux, et les connexions visuelles avec le port.
Lisières	Pas d'informations complémentaires.
Prise en compte de l'OAP TVB et zones humides	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. Lors de la mise en oeuvre des projets urbains, et au delà de l'application de l'OAP TVB, chaque projet devra a minima mener un diagnostic environnemental du site (cf Charte de la construction et de l'aménagement durables) , pour s'assurer de son adéquation avec le cadre de la TVB du territoire.
Eau potable/eaux pluviales/eaux usées	Dans le cadre de la réponse à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale et de l'Etat (Personnes Publiques Associées) , la Ville de Saint-Malo a apporté des éléments complémentaires concernant les volets "ressource en eau potable" et "assainissement" (eaux pluviales et eaux usées).
Nuisances/pollutions	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...). Sur le sujet de la qualité de l'air, un travail important a été mené par la Ville de St Malo, l'Agglomération et le Pays de St Malo pour améliorer le suivi de la qualité de l'air. Un Comité de suivi de la qualité de l'air a été créé, démarche volontaire. Il est composé d'un collège de « décideurs » (Etat + CT) et d'un collège d'experts. La qualité de l'air fait l'objet de nombreux suivis par la Ville et St Malo Agglomération. Le territoire dispose d'une station péri-urbaine de fond, dans le cimetière de Rocabey, gérée par AirBreizh, association agréé par le ministère chargé de l'Environnement pour la surveillance de la qualité de l'air en Bretagne. Mesure en continu des polluants suivants: -Ozone (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) Toutes les mesures sont accessibles en ligne, en continu, sur le site d'AirBreizh: Qualité de l'air à Saint-Malo - Air Breizh De nombreuses études ont également été menées et les rapports sont accessibles en ligne dans leur intégralité. Une matinée de sensibilisation des élus du territoire a été organisée en mars 2024: Qualité de l'air à Saint-Malo : qu'en disent les experts ? – Saint-Malo Agglomération. Une conférence destinée au grand public a été organisée en octobre 2024, dans le cadre de la journée nationale de la qualité de l'air. Le replay de la conférence est disponible sur le site de SMA en ligne dans son intégralité: (VIDÉO) Qualité de l'air : les réponses aux questions que vous vous posez – Saint-Malo Agglomération Des capsules vidéos ont également été réalisées afin que des experts puissent répondre aux interrogations des habitants (VIDÉO) Qualité de l'air : comment peut-on améliorer la situation ? – Saint-Malo Agglomération.
Risques	Le périmètre du Port est forcément concerné par le PPRSM. Les constructions devront respecter le règlement du PPRSM. Toutefois, les projets devront s'adapter au risque et devront proposer des modes de construction innovants et résilients
Mobilités/stationnement/Voirie	Le PADD comporte un axe 5 intitulé "Créer les conditions d'une ville accessible, mobile et connectée" dans lequel il est précisé que l'usage particulier de la voiture reste majoritaire dans les déplacements, aussi bien domicile/travail que pour de petits trajets du quotidien". Le PADD affiche 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. Il est à noter que Saint-Malo Agglomération développe une offre de vélos en libre service en lien avec les voies vertes et pistes cyclables développées par la Ville de Saint-Malo La ville mise également sur une amélioration de la performance du réseau de transports en commun et l'usage des voies cyclables et piétonnes. Cette orientation se traduit aujourd'hui dans plusieurs projets en cours de chantier sur la ville de nouvelles voies vertes, de développement de nouveaux espaces publics plus favorables aux piétons et aux cycles ainsi que des aménagements en faveur des transports en commun. L'aménagement de l'axe Aquarium-Gare et notamment le boulevard Douville, illustrent cette démarche d'un meilleur partage de l'espace public en faveur des circulations douces et de la végétalisation. Concernant l'OAP, le bourg de Chateau-Malo est bien relié aux quartiers centraux de Saint-Malo et aux pôles d'emplois par la ligne 4 du réseau Mat (Château-Malo < > Rothéneuf) 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 (Saint-Jouan des Guérêts < > Paul Féval < > Intra Muros) avec une fréquence toutes les 15 minutes. Château-Malo dispose d'une station Vélo Mat (Vélo à assistance électrique en libre service). Plusieurs itinéraires cyclables sont en cours d'aménagement, notamment par la zone Atalante qui est desservie par une voie cyclable d'intérêt communautaire (Saint-Jouan des Guérêts < > Saint-Malo Gare. Le projet sera l'occasion d'aménager et de sécuriser l'entrée de bourg de chateau Malo, et de prolonger les modes doux depuis le centre bourg.

Activités économiques	Le Port est le poumon économique du bassin d'emploi de Saint Malo. La Ville considère qu'il est nécessaire de favoriser l'implantation d'entreprises sur le Port, en lien avec la stratégie portée par la Région.
Evolution suite aux observations de l'enquête publique	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- s.

PROJET OAP CAMPUS II MODIFIÉ



----- Périimètre OAP

Eléments du contexte existant à valoriser

-  Arbre individuel ou sous forme d'alignement
-  Haie, lisière ou épaisseur arborée
-  Bosquet ou boisement
-  Etendue d'eau (étangs, marais...)
-  Cours d'eau
-  Elément de patrimoine bâti
-  Blockhaus

Armature urbaine et paysagère

-  Espace d'usage collectif / de bienveillance à créer
-  Espace de nature, de détente et/ou de loisirs et d'aménités à créer
-  Front urbain bâti à ordonnancer
-  Effet porte à créer
-  Faille/rupture dans le bâti toute hauteur
-  Alignement d'arbres à créer
-  Haie, lisière et/ou épaisseur arborée à créer
-  Bosquet, boisement à créer
-  Milieu humide à créer, jardin de pluie...
-  Perspective visuelle à préserver et/ou à créer

Accès et fonctionnement viaire*

-  Voie existante
-  Voie existante à restructurer
-  Voie majeure à créer
-  Voie secondaire à créer pour assurer la desserte (positionnement donné à titre indicatif)
-  Liaison douce et/ou cheminement piéton existant
-  Liaison douce et/ou cheminement piéton à créer
-  Accès direct sur la parcelle à créer (positionnement donné à titre indicatif)
-  Carrefour/intersection à créer et à sécuriser
-  Parking existant
-  Parking relais à créer
-  Arrêt existant
-  Voie express cycles et transports collectifs en site propre à créer

*Les voies sont en double sens sauf celles avec une flèche

Eléments de programmation

-  Espace constructible à dominante d'habitat
-  Espace constructible mixte (habitat et services en lien avec Campus)
-  Espace constructible à dominante d'équipements
-  Espace constructible à dominante économique
-  Centralité
-  Hauteur maximum : R+étage(s)+sommet
Le sommet pourra prendre la forme d'un ou plusieurs attiques, combles ou étage partiels



RÉPONSES AUX PPA/PPC

	Diagnostic MRAe	Recommandations MRAe (formalisées en tant que tel dans l'avis)	Réponses de Saint Malo
	Projet adressé le 9 janvier 2025. Avis rendu le 10 avril 2025		
	L'avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer la conception de celui-ci, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité		
Avis	Avis N°2025-012064 du 10 avril 2025		
1 Dossier	Le résumé non technique ainsi que les différents tomes de présentation du projet n'exposent pas de manière claire l'hypothèse de croissance démographique et n'explicitent pas le besoin en logements, notamment en résidences principales. L'état initial est clair et exhaustif concernant les particularités de la commune quant à l'offre en logements, toutefois la méthode et les hypothèses d'évaluation des besoins en logements demeurent peu détaillées. In fine, des incertitudes demeurent sur le volume réel de logements à réaliser sur la période du PLU, sur les logements prévus dans les OAP17, ainsi que sur les logements prévus en résidence principale ou secondaire.	Pour une bonne appropriation du projet par le public, le dossier devra présenter des informations précises et claires, de façon synthétique, permettant de comprendre les orientations en matière de production de logements (en nombre, en type et en densité	La commune va réaliser un tableau compilant de manière précise et exhaustive les données relatives au logement : nombre précis par temporalité, densité et pourcentage de logements sociaux ; ces précisions permettront de mieux comprendre les besoins en logements du PLU dont la rédaction actuelle au sein du Tome 2 sera reprise pour clarifier la méthode et les hypothèses retenues. Il paraît utile de rappeler que le volume de logements à réaliser <i>in fine</i> sur la commune découle des scénarios établis (qui seront repris et détaillés) et résulte également des projections et objectifs déclinés dans le SCoT ainsi que dans le Programme Local de l'Habitat qui s'impose sur le territoire (pour mémoire le PLH fixe pour la commune un objectif de 530 logements par an)
Projections démographiques	Le projet de révision du plan local (PLU) ne repose pas sur une hypothèse de croissance démographique mais sur un calcul du « point mort ». La commune a fait 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. Ce besoin en logements est ensuite augmenté,	Recommandation de l'Ae : - 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	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.

	sans réelle justification ni démonstration, pour atteindre un chiffre avoisinant les 530 logements/an.	déterminer le besoin de construction de résidences principales ;	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. Cet objectif quantitatif est indissociable d'une orientation qualitative visant à diriger cette production vers les familles et les actifs. La ville ambitionne de modérer le développement des résidences secondaires, notamment par l'encadrement des meublés de tourisme, et une programmation majoritairement en logements familiaux abordables. 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.

			En ce qui concerne la possibilité de contenir le développement des résidences secondaires sur la commune au moyen d'outils adaptés : - d'une part, dès 2021 et en attendant l'approbation de la révision du PLU, les élus ont élaboré une "charte pour la construction et l'aménagement durable" signée par les acteurs de la construction et de l'immobilier promoteurs. L'une des orientations de la Charte à laquelle s'engagent les promoteurs est de "permettre au plus grand nombre de se loger et travailler à Saint-Malo". Pour ce faire, la charte prévoit que " les opérateurs devront veiller à ce que les projets favorisent les résidences principales (règlement de copropriété, état descriptif de division)" - d'autre part, la Loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, dite Loi Le Meur, crée un article L. 151-14-1 au sein du Code de l'urbanisme permettant au règlement du Plan Local d'urbanisme de délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale. Les élus du groupe majoritaire sont favorables à se saisir de ce nouvel outil en proposant l'instauration de périmètres de servitude de résidences principales dans les secteurs d'OAP en extension urbaine (Rothéneuf, Houssaye, Campus, Château-Malo), voire dans certains secteurs d'OAP en renouvellement urbain. 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.
Habitat	La MRAe relève que ce 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 en rien 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	Recommandations de l'Ae : - Préciser les dispositions retenues pour rééquilibrer le ratio résidences principales/résidences secondaires et s'assurer que les nouvelles habitations ne viendront pas renforcer le déséquilibre ; - Mettre en place une servitude dans certaines zones urbaines ou à urbaniser visant à la construction de logements exclusivement réservés à l'usage de résidence principale. - Préciser au sein de chaque OAP sectorielle : la densité de logements minimum à	- L'enjeu du PLU est de concilier l'attractivité touristique de la commune de Saint-Malo, le tourisme étant un des moteurs de son économie (cf p. 44 du diagnostic, Tome 1 du rapport de présentation), et la nécessité de permettre aux familles et jeunes actifs qui travaillent sur la commune de s'y loger. Le diagnostic (Tome 1 du rapport de présentation) analyse l'évolution de la part de résidences principales et secondaires sur la base des dernières données de l'INSEE connues lors de sa rédaction (soit données publiées fin 2024 sur la base du recensement 2021). Par ailleurs, la fiabilité de ces données est à nuancer compte tenu de leur caractère déclaratif. De plus, certains propriétaires déclarent aux impôts leur résidence secondaire comme étant leur résidence principale en fonction du taux d'imposition.

	l'année, alors même qu'elle constate déjà un transfert élevé de résidences principales vers les résidences secondaires au sein du parc existant. Bien qu'ayant mis en place plusieurs dispositifs pour en limiter la croissance, la commune ne met pas à profit son projet de PLU pour encore mieux maîtriser le développement d'un parc de résidences secondaires déjà conséquent. La MRAe relève l'absence de nombre minimal de logements et de densité minimale au sein des OAP dédiées à l'habitat. Les échéanciers devraient être précisés par des chiffres et des dates. Certaines différences apparaissent 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.	respecter, le nombre de logements minimum à produire ainsi qu'un échéancier daté et chiffré ; - Conditionner l'ouverture des zones en extension d'urbanisation (classement en zone 2AU) à la satisfaction préalable d'objectifs de construction de logements en densification ou en renouvellement urbain et de capacité suffisante de l'assainissement des eaux usées.	En page 21, le diagnostic du rapport de présentation fait part d'un taux de 38 % des logements acquis pour de la résidence secondaire entre 2017 et 2022 (données issues des fichiers fonciers 2023 du CEREMA). En 2021, le taux de résidences secondaires et logements occasionnels représentent 27% du parc de logements. La Commune ne dispose ni de données plus récentes ni d'autres outils que ceux de l'INSEE ou du CEREMA pour analyser les transformations des résidences principales en résidences secondaires. Pour rappel, le diagnostic du rapport de présentation développe en page 44 la réglementation mise en œuvre à Saint Malo, depuis le 1^{er} janvier 2020 pour encadrer les meublés de tourisme. Les effets de ces mesures commencent à se faire sentir, puisqu'on constate, depuis 2022 une stabilisation du nombre de meublés de tourisme de par l'instauration des quotas et la limitation du nombre d'autorisations pouvant être données pour louer un bien en tant que meublé de tourisme à une seule par propriétaire. - La Loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, dite Loi Le Meur, crée un article L. 151-14-1 au sein du Code de l'urbanisme permettant au règlement du Plan Local d'urbanisme de délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale. Les élus du groupe majoritaire sont favorables à se saisir de ce nouvel outil en proposant l'instauration de périmètres de servitude de résidences principales dans les secteurs d'OAP en extension urbaine (Rotheneuf, Houssaye, Campus, Château-Malo), voire dans certains secteurs d'OAP en renouvellement urbain. Cependant, l'instauration de ces périmètres nécessite une procédure de modification simplifiée du PLU qui ne pourra être mise en œuvre qu'après l'approbation de la révision générale en cours, lorsque les OAP auront force exécutoire. - Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), il est prévu la construction de 5 305 logements supplémentaires comprenant notamment l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation. S'il est vrai que le PLU prévoit la construction de 5305 nouveaux logements sur une période de 10 ans, il est probable que le desserrement des ménages et la concurrence des résidences secondaires vont affecter le parc de logements existants. Le PLU prévoit une évolution de la population effective de moins de 3 000 habitants. Le schéma directeur d'assainissement validé en juin 2024 indique que la station d'épuration (STEP) de la Grande Rivière dispose d'une capacité nominale de 122 000 équivalents-habitants (EH). D'après l'analyse des charges organiques maximales

			enregistrées entre 2020 et 2022 (phase 7, page 55), 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 (soit 5 135 logements × 2 habitants par logement). Ces prévisions ont été révisées à la baisse dans le PLU arrêté. Capacité disponible : 16 167 EH Besoin projeté (OAP) : +10 270 EH Conclusion : La station d'épuration actuellement dimensionnée pour une capacité de 122 000 EH dispose d'une marge suffisante pour accueillir les nouveaux habitants projetés. Les travaux d'optimisation éventuellement nécessaires seront programmés mais ne constituent pas un besoin d'extension de capacité et ne sont pas liés aux OAP projetés dans le PLU.
Dont Mixité sociale		Recommandation de l'Ae : - Augmenter le taux de logements locatifs sociaux et de logements en accession abordable par exemple en bail réel solidaire (BRS), notamment dans les secteurs en extension urbaine afin de limiter l'augmentation du parc de résidences secondaires.	La commune a fait le choix d'une répartition différenciée des typologies de logements en fonction des secteurs : - au sein des secteurs en extension urbaine, ont été privilégiés le Bail Réel et Solidaire (BRS) et le logement libre - au sein des secteurs de renouvellement urbain, le choix s'est principalement porté sur du BRS et du logement locatif social. En effet, la commune a souhaité privilégier le logement locatif social à proximité de secteurs bien équipés, notamment en termes de services et de commerces, et bien desservis par les lignes de transport en commun. Le volume et la répartition des typologies de logements libres, sociaux, et en accession sociale, correspondent aux conditions du Programme Local de l'Habitat (PLH) en vigueur appliquées sur le territoire de Saint-Malo. La Ville de Saint-Malo s'engage ainsi à respecter le PLH dans son application. En termes de répartition plus importante sur les secteurs en extension urbaine pour limiter l'augmentation de résidences secondaires, cela impliquerait de limiter le nombre de logements sociaux et familiaux dans les centralités, c'est-à-dire à proximité des services, notamment pour certaines typologies de logements dont les occupants sont moins motorisés. De plus, les résidences secondaires s'inscrivent majoritairement dans les quartiers plus centraux, et majoritairement dans le parc ancien. A ce titre, le part de résidences secondaires correspond à 14% du parc neuf, majoritairement en quartiers centraux. La commune pourra, le cas échéant et si nécessaire, étudier la possibilité de réajuster la répartition des différentes typologies de logements au sein des opérations programmées.

Consommation d'espace	Cette option conduit à une artificialisation significative d'environ 54 ha, qui pourrait être considérablement réduite si des dispositions prescriptives visant à infléchir cette tendance étaient prises. De plus, cette consommation des sols ne permet pas de s'inscrire dans les objectifs fixés au niveau national, ainsi qu'au niveau régional par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Bretagne. 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.		Si un seuil de limitation de la consommation des ENAF a été fixé à 50% au niveau national, ce seuil doit être décliné localement en fonction des spécificités des territoires. Ainsi notamment, dans les zones où le marché de l'immobilier est tendu, la réduction n'est plus de 50% mais de 40%. Plus précisément, <i>"La trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols doit être déclinée et adaptée dans les documents de planification régionale et d'urbanisme pour chaque territoire"</i> et <i>"Pour garantir la mise en œuvre locale du ZAN, l'objectif de réduction par tranches de dix ans du rythme de l'artificialisation des sols doit être territorialisé dès l'échelon régional, dans le cadre de l'évolution des documents de planification régionale (SRADDET1 pour la plupart des régions, SDRIF pour l'Île-de-France, SAR pour la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion, PADDUC pour la Corse), ainsi qu'au niveau des blocs intercommunaux et communaux via les documents d'urbanisme (SCoT, PLU intercommunaux et communaux et cartes communales). La territorialisation permet d'adapter les efforts de sobriété foncière à la réalité des besoins et aux efforts déjà consentis par le passé"</i> (Guide synthétique du ZAN publié sur le site du gouvernement, Portail de l'artificialisation des sols). En l'espèce, le projet de SCoT du Pays de Saint-Malo en cours de révision a territorialisé les enveloppes de consommation future par commune. Pour la ville de Saint-Malo, il est prévu une consommation d'espaces NAF maximale de 43,2 hectares pour l'habitat et tous les équipements et services associés pour la période 2021-2031 (tome 2 du rapport de présentation, point 3.6.1) Les projections du PLU en termes de consommation des ENAF sont compatibles avec les objectifs fixés par le projet de SCoT en cours de révision dans son état arrêté le 28 février 2025, eux-mêmes compatibles avec les objectifs du SRADDET.
Préservation des espaces agricoles	Le projet de PLU devrait renforcer son analyse sur les impacts et les mesures de compensation liés aux extensions de l'urbanisation sur les terres agricoles. Sur les 1 140 ha classés en zone agricole, 345 sont classés en secteur Ap. Le dossier ne précise pas sur quelle base ce classement a été effectué et la qualité des sols concernés par ce classement. La quasi-totalité des secteurs prévus en extension va consommer des parcelles agricoles. Le dossier n'analyse pas le potentiel agricole et naturel des secteurs impactés sur environ 50 ha et ne prévoit pas de	Recommandations de l'Ae : - 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.	- 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. - Le tome 4 du rapport de présentation contient une partie entière dédiée aux incidences du projet sur l'environnement et les mesures envisagées pour les éviter, les réduire, et si possible les compenser (partie 2, pages 10 et suivantes).

	compensation spécifique alors même que, comme évoqué auparavant, la consommation d'ENAF n'est pas suffisamment justifiée.		En outre, une partie est également dédiée aux "<i>Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable</i>" (Tome 4, partie 3, page 47 et suivantes). La mise en œuvre des projets sur ces sites impliquera en tout état de cause de solliciter des autorisations environnementales. Dans le cadre des études d'impact menées sur ces sites, des analyses encore plus poussées et plus approfondies seront réalisées sur les incidences de l'artificialisation des sols induite par les projets sur les milieux agricoles et naturels. - La mise en œuvre de projets urbains en extension urbaine implique une consommation foncière de terres naturelles ou agricoles. Dans ce cas, une étude de compensation agricole est réalisée, conformément au décret n°2016-1190 du 31 août 2016 relatif à l'étude préalable et aux mesures de compensation prévues à l'article L 112-1-3 du code rural et de la pêche maritime. Dans ces conditions l'étude précise l'impact généré par le projet, ainsi que les mesures d'évitement, de réduction et de compensation à l'échelle du site. Une phase de compensation financière est également menée avec les exploitants locaux, afin de compenser la perte économique due aux terres agricoles prélevées. Cette étude fait l'objet d'un passage devant la Commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), et d'un avis du préfet. Parallèlement à cette démarche réglementaire, les projets en extension urbaine feront l'objet d'une attention particulière pour s'inscrire dans une couture fine avec les milieux naturels et agricoles existants. A ce titre, la ZAC de la Houssaye intègre dans son plan masse une connexion forte avec les espaces agricoles et naturels environnants, par le biais de "<i>sillons permacoles</i>", des bandes jardinées de 15m de large connectées aux espaces agricoles. Ces bandes jardinées accueilleront des jardins familiaux et partagés, de manière à conserver la culture au cœur du projet. De plus, une partie de la ZAC sera dédiée à un projet d'agriculture urbaine sur près de 7 000 m². L'objectif est de conserver un usage nourricier sur le site, et de mettre en œuvre une démarche pédagogique à destination des habitants, mais également des écoles et équipements publics du secteur. Enfin, le site intègre une zone humide de près de 2ha, que le projet s'attachera à conserver, et à valoriser. Dans cette perspective, une étude particulière d'hydrogéologie a été menée, afin de déterminer les conditions d'alimentation de la zone humide, ainsi que le fonctionnement hydraulique global du bassin versant, qu'il s'agisse de ruissellements superficiels, mais également du fonctionnement de la nappe. Dans ces conditions, le projet prévoit un reméandrage de l'écoulement d'alimentation de la zone humide, ainsi que la sécurisation de son aire d'alimentation.

			Ainsi, à l'image du secteur de la Houssaye, qui permet de se projeter sur un site actif en termes d'études, les secteurs en extension urbaine feront l'objet d'une attention particulière en termes de traitement au regard des emprises agricoles impactées. Enfin et pour mémoire, le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) prévoit dans la cinquième orientation de son axe 4 que la Ville souhaite garantir à long terme, la vocation agricole d'une partie de son territoire. Pour ce faire, elle va engager la mise en place d'une Zone Agricole Protégée (ZAP). Cette servitude d'utilité publique sera annexée au PLU après enquête publique et création de la ZAP par arrêté préfectoral (voir également la délibération du conseil municipal du 23 avril 2025 se prononçant favorablement sur le principe d'une ZAP sur la commune).
4 Environnement			
Approche générale	L'évaluation environnementale n'explicite pas la démarche menée afin de choisir les secteurs d'extension ainsi que les différents scénarios écartés. Le dossier ne justifie pas en quoi les choix effectués prennent en compte les objectifs de protection de l'environnement. L'autorité environnementale rappelle que l'étude des solutions de substitution raisonnables possibles est un élément attendu de l'évaluation environnementale et que cette démarche doit être expliquée et rendue lisible pour le public. La présentation thématique des incidences et des mesures ERC par OAP est claire et bien structurée. En ce qui concerne la biodiversité, il est essentiel de vérifier l'ensemble des sensibilités environnementales et de prendre en compte la fonctionnalité des milieux naturels. Les indicateurs de suivi sont réglementaires mais restent incomplets. Il manque le volet santé humaine et le volet mobilité/stationnement doit être complété. Essentiellement quantitatifs, ils doivent être complétés par des indicateurs qualitatifs.	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	Les secteurs d'extension d'urbanisation correspondent aux secteurs d'extension déjà initiés lors du précédent PLU, notamment celui de la Frange Sud de Rothéneuf, de la Houssaye, et de la Montagne Saint-Joseph. Ces secteurs étaient déjà ciblés en II AU, dans la projection de projets d'extension. Le secteur de Château-Malo n'était pas en II AU, cependant, l'extension urbaine prévue au titre de la révision du PLU correspond à la continuité du quartier limitrophe. Les antennes de réseaux et de voiries sont présentes pour initier cette extension. Ainsi, les secteurs d'extension correspondent à des projets urbains murement réfléchis, et anticipés. Ont été écartés les secteurs peu propices au développement urbain, pour des raisons environnementales, paysagères, économiques, de mobilité, ou encore pour des motifs tirés de l'application de la Loi littoral. Le rapport de présentation essayera d'intégrer une partie présentant les scénarios de localisations. -De nombreux indicateurs ont déjà été intégrés et présentés dans l'évaluation environnementale du PLU (tome 4 du rapport de présentation, partie 5). Dans un souci d'efficacité, les indicateurs choisis doivent respecter les critères suivants : - la validité des données de base doit être vérifiée (valeur scientifique et fiabilité des méthodes de mesure) ; - les données utilisées doivent être facilement accessibles et faire l'objet d'une mise à jour régulière (idéalement une fois par an) ; - les indicateurs doivent être sensibles aux évolutions temporelles, et le cas échéant aux évolutions spatiales que l'on souhaite mettre en évidence ;

			- les indicateurs doivent pouvoir être comparés à des "<i>valeurs de référence</i>" permettant leur interprétation. Il peut s'agir de valeurs seuils ou d'objectifs définis réglementairement. 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, un colonne "<i>objectifs</i>" 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 "<i>Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable</i>" (Tome 4, page 47 et suivantes). Pour les secteurs présentant des entités naturelles (OAP n°8 Rothéneuf, OAP n°9 La Houssaye, ...), des diagnostics écologiques (inventaires habitats et zones humides notamment) ont été menés, permettant d'identifier les entités naturelles (haies, zones humides, ...) à préserver. 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 trame verte et bleue	Le dossier mentionne la réalisation d'inventaires des zones humides, notamment sur les zones d'extension urbaine (à vocation d'habitat, économique...) mais la MRAe note l'absence de ces éléments au dossier. Cette lacune ne permet pas de savoir ce qui a été objectivement protégé dans le PLU, notamment dans les OAP. Plus globalement, les orientations manquent de structuration, prennent la forme de recommandations et ne sont pas suffisamment relayées par les règlements graphique et écrit, au regard de la faible naturalité du territoire et de ses ambitions d'artificialisation nouvelle.	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.	- 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. - Le projet de règlement prévoit que les haies et alignements d'arbres identifiés au règlement graphique doivent être préservés voire renforcés. Cette protection porte sur le principe d'ensemble et non sur les arbres ou arbustes considérés individuellement. Seuls sont autorisés les travaux suivants : - entretien courant des arbres (taille de formation, élagage, taille latérale, taille de sécurité) en dehors de la période de nidification ; - enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ; - abattage pour des raisons sanitaires, de sécurité, d'aménagement indispensable à la desserte des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou de mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Toute suppression d'un élément protégé à ce titre doit être compensée par le remplacement d'une végétation comparable. Pour les haies devant être replantées, il importe de : - repiquer <i>a minima</i> le même linéaire que celui arraché ; - combiner une strate herbacée, une strate arbustive et une strate arborée (haie pluri-strates) ; - utiliser des essences locales variées et composées de trois espèces différentes minimum, dans la strate arborée et la strate arbustive. Les arbres qui seront à replanter devront l'être dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement. Si le remplacement des éléments supprimés ne peut se faire sur l'unité foncière sur laquelle ils se trouvaient, il donnera lieu à la plantation, sur un autre site situé sur le territoire communal et à une distance maximale de 500 mètres, de deux alignements de même essence ou d'une essence différente, dans le respect, au minimum, du gabarit adulte de l'essence d'origine et du même nombre de sujets.
La ressource en eau	Globalement, la compatibilité du projet avec la disponibilité de la ressource en eau potable et l'atteinte des objectifs de bon état des cours d'eau fixés par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne n'est pas réellement démontrée. Les éléments présentés dans le dossier sur la gestion de l'eau potable et des eaux usées ne permettent	Recommandation de l'Ae : - Compléter l'évaluation environnementale par une évaluation précise de la disponibilité en eau ainsi que les effets potentiels du changement climatique, au regard de l'accroissement démographique et du développement économique envisagés, compte tenu d'une ressource en eau potable fragile	Au sein de l'évaluation environnementale, une estimation a été faite de la consommation en eau potable supplémentaire générée par le développement de l'urbanisation. Des éléments complémentaires ont été transmis depuis l'arrêt du projet de PLU par Saint-Malo Agglomération (EPCI compétente en matière d'eau potable et d'assainissement). Le rapport de présentation sera complété avec les éléments actualisés.

	pas de vérifier la soutenabilité du projet de révision du PLU au regard des nécessaires préservation et restauration de la qualité des milieux aquatiques. La vulnérabilité du territoire au regard de l'approvisionnement en eau potable n'est pas prise en compte		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 (doublement de la canalisation sous la Rance Maritime, modification des conditions d'adduction des réservoirs de Blanche-Roche, nouveau réservoir au sol de 4 000 m3 à l'entrée de Saint-Malo) ont permis de réduire la vulnérabilité de la ressource en eau sur la rive droite de la Rance. La production de l'usine de Plerguer peut ainsi être fortement réduite (jusqu'à 5 000 m3/j) pour préserver les volumes des barrages de Beaufort et de Mireloup. Eau du Pays de Saint-Malo, a réalisé en 2018-2019 une étude d'opportunité de mobilisation de nouvelles ressources. Cette étude, explorant plus de 20 scénarii potentiels dont le dessalement et la régénération des eaux traitées de la station d'épuration de Saint-Malo, convergeait vers une solution optimale consistant à prélever de l'eau dans la Rance fluviale aux Champs-Géraux puis à rehausser le barrage de Beaufort tout en assurant la promotion des économies d'eau. Face aux difficultés politiques de mise en œuvre de ce scénario, d'une part, et aux évolutions réglementaires de mars et août 2022, d'autre part, Eau du Pays de Saint-Malo fait, à présent, 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. Les délais de mise en œuvre du scénario de sécurisation par régénération des eaux usées associé à la rehausse du barrage de Beaufort sont importants. Le planning prévisionnel de mise en service des installations est le suivant : -Régénération des eaux usées traitées : 2032 -Réhausse du barrage de Beaufort : 2034. Autrement dit, le scénario suivant de sécurisation permettant de répondre à un besoin de 9,2 Mm3/an à l'échelle du territoire d'Eau du Pays de Saint-Malo est le suivant : - mise en place d'une unité de régénération des eaux usées de la station de Saint-Malo pour remplir les barrages de Mireloup et de Beaufort – mise en service prévisionnelle en 2031 ; - réhausse de la retenue de Beaufort pour atteindre un stockage proche de 2,5 Mm3- mise en service prévisionnelle en 2034. 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 5 305 logements seront créés, ces nouveaux logements constituent une augmentation résiduelle en réalité de moins de 3 000 habitants. Les projections doivent donc être analysées en fonction d'un nombre supplémentaire de 3 000 logements et non de 5 305 logements. 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. La Régie Malouine de l'eau indique que : • Evolution des VMD (Volumes Mis en Distribution) et Volumes Consommés 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 (de 84-85m3/abo à 73). • Variation des VMD selon les mois de l'année : Les volumes mensuels sont assez difficiles à exploiter car les dates de relève peuvent varier d'une année sur l'autre c'est pourquoi j'ai utilisé les VMD journaliers moyens de chaque mois sur les 3 derniers exercices pour observer la variation saisonnière. On observe un écart entre les mini et maxi d'environ 30%. Parmi les actions de la RME pour communiquer sur les économies d'eau : ○ Affiches et flyers (ci-joint) : qui sont mis à disposition à l'accueil et dans différents accueils de la mairie et des mairies annexes Également disponibles au téléchargement sur le site internet En 2022 et 2023, diffusion des affiches aux professionnels du tourisme. ○ Mailing aux abonnés : en cas d'arrêté préfectoral lié à la sécheresse, mail d'info aux abonnés pour lesquels l'adresse mail est connue (en juin 2025 : envoi d'environ 23 000 mails pour la vigilance sécheresse). ○ Distribution de matériel hydro-économe : distribution ponctuelle aux abonnés lors de passage à l'accueil ou lors d'opérations de communication. Distribution également à des organismes comme l'armée du salut pour sa maison d'enfants à Rochebonne ou aux compagnons bâtisseurs qui les pose chez des particuliers avec son Bricobus ○ Été 2025 : mission pour l'association malouine « Le Lien » pour une opération « Voisin Malin » auprès d'environ 300 logements d'Emeraude Habitation.

			Des personnes recrutées dans les quartiers concernés vont être formées pour faire du porte à porte afin de porter un message sur les économies d'eau et installer du matériel hydro-économe si nécessaire. A noter également que plus de 80% du parc de compteur est radio-relevé et que bien que RME ne soit pas en télérelève à proprement parler, ils relèvent plus d'un tiers des compteurs chaque jour et l'analyse des alarmes permet d'alerter les abonnés et de limiter les pertes liées aux fuites après compteur.
L'assainissement,	A échéance du PLU (2034), la station d'épuration sera proche de la saturation organique en situation de pointe mais pourrait également l'être avant 2034 et/ou en saison estivale. Le dossier n'aborde pas les variabilités saisonnières et les conséquences de l'augmentation des effluents du fait de la présence d'un nombre important de résidences secondaires, de campings et de résidences touristiques. En outre, l'évaluation des charges complémentaires, issues des activités économiques, doit être effectuée et être intégrée à la charge complémentaire future servant au calcul d'acceptabilité des projets raccordables au système d'assainissement. Le projet de PLU indique que des travaux sur les réseaux sont inscrits dans le programme pluriannuel d'investissement validé dans le schéma directeur d'assainissement. Ces éléments ne sont pas suffisants et en l'état, l'évaluation environnementale ne démontre pas l'acceptabilité future des rejets d'eaux usées et pluviales supplémentaires engendrés par la mise en œuvre du PLU pour les milieux et les usages.	Recommandations de l'Ae : - 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	- Le développement de l'urbanisation génère inévitablement une augmentation des volumes d'eaux usées à collecter et à traiter. Une estimation des effluents supplémentaires a été faite au sein du projet de PLU et l'évaluation de l'impact de ces futurs apports a été faite sur la base d'études et analyses des réseaux, ainsi que sur la base du fonctionnement du système d'épuration de la commune de Saint Malo. Les dernières études réalisées confirment la capacité de la station d'épuration à traiter les habitants supplémentaires d'une part, et accepter une charge organique supplémentaire liée à la restructuration des réseaux de collecte (diminution des déversements en réseau grâce aux travaux du Schéma Directeur Assainissement sur la période 2025-2034). Le schéma directeur d'assainissement validé en juin 2024 indique que la station d'épuration (STEP) de la Grande Rivière dispose d'une capacité nominale de 122 000 équivalents-habitants (EH). D'après l'analyse des charges organiques maximales enregistrées entre 2020 et 2022 (phase 7, page 55), 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 (soit 5 135 logements x 2 habitants par logement). Ces prévisions ont été révisées à la baisse dans le PLU arrêté. Capacité disponible : 16 167 EH Besoin projeté (OAP) : +10 270 EH Conclusion : La station d'épuration actuellement dimensionnée pour une capacité de 122 000 EH dispose d'une marge suffisante pour accueillir les nouveaux habitants projetés. Les travaux d'optimisation éventuellement nécessaires seront programmés mais ne constituent pas un besoin d'extension de capacité et ne sont pas liés aux OAP projetés dans le PLU. Par ailleurs les charges complémentaires, issues des activités économiques générant des rejets d'eaux usées non domestiques sont soumises à autorisation préalable, conformément à l'article L. 1331-10 du Code de la santé publique. Le pôle

			assainissement de la Direction des cycles de l'eau de SMA instruit donc les demandes d'autorisation de rejets, au cas par cas, en vérifiant la compatibilité des demandes de raccordement avec la capacité des infrastructures d'assainissement (réseaux et STEP). Cette instruction est réalisée sur la base des perspectives d'évolution démographique des documents d'urbanisme. 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. Ces documents imposent de : - limiter l'imperméabilisation complète des sols ; - privilégier des techniques alternatives au tout tuyau ; - prioriser la gestion à la parcelle par infiltration pour une pluie mensuelle ; - réguler les rejets à 1l/s/ha pour les projets < à 1 ha et à 3l/s/ha en cas de rétention des volumes (occurrence définie dans l'étude de zonage). 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.
Risques et nuisances	Submersion marine	Recommandation de l'Ae : - Identifier les secteurs potentiellement concernés par l'extension du risque de	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

		submersion marine du fait de l'élévation du niveau marin, et d'y prescrire des mesures de réduction du risque sans attendre la révision du PPRSM.	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.
5 Mobilité			
	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. 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.	-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 : - o sur le site de la Croix Desilles (qui fait l'objet d'un emplacement réservé et dont l'aménagement est prévu au sein de l'OAP Campus II) - o au sud de la commune, bien que la zone d'implantation ne soit pas, à ce stade, définie et fait l'objet d'un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) -Les outils à disposition du PLU concernant mise en œuvre du plan global de déplacement sont relativement limitées (Emplacements réservés, OAP, PAPAG). Les éléments déjà présents dans le projet de PLU correspondent aux projets suffisamment matures ou dont les études sont sur le point d'être finalisées. La commune va réfléchir à améliorer les dispositions actuelles du projet de PLU. -Le projet de PLU prévoit, dans le règlement littéral que les "<i>aires de stationnement en extérieur dont la surface excède 100m² doivent être traitées avec des matériaux drainants ou perméables</i>" (partie 2- Titre 2, article 3.4). Cependant, il n'appartient pas aux PLU de prescrire ou interdire l'emploi de certains matériaux, de telles exigences se justifiant et étant autorisées uniquement dans les secteurs faisant l'objet d'une protection particulière, tels que les sites	

			patrimoniaux remarquables. En dehors de ces secteurs, seul l'aspect du revêtement pourra être réglementé sans pouvoir strictement interdire un matériau ou son imitation. La désimperméabilisation des sols, en particulier des parkings, est abordée au sein de l'OAP TVB (orientation 14) mais est aussi traitée au sein du plan de végétalisation adopté par la commune en 2023.
8 OAP sectorielles			
OAP n° 8 ROTHENEUF	Si un diagnostic écologique a bien été réalisé sur le secteur de Rothéneuf, l'état initial présenté pour les secteurs ouverts à l'urbanisation reste succinct, en se contentant d'un descriptif de chaque site, sans plus d'investigation, que ce soit sur la biodiversité, la qualité des sols et leur potentiel agricole. Ainsi le dossier devrait être complété par une analyse plus qualitative de certains milieux naturels notamment pour les secteurs prévus en extension (haies, boisements, zones humides), permettant de dégager les fonctionnalités de chacun.		Concernant les milieux naturels qui pourront être impactés, une analyse a déjà été faite au sein de l'évaluation environnementale au sein de la partie 3 "<i>Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable</i>" (Tome 4, page 47 et suivantes). Pour les secteurs présentant des entités naturelles (OAP n°8 Rothéneuf, OAP n°9 La Houssaye, ...), des diagnostics écologiques (inventaires habitats et zones humides notamment) ont été menés, permettant d'identifier les entités naturelles (haies, zones humides, ...) à préserver. 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.

	Diagnostic Etat	Demandes (=réserves) de l'Etat	Recommandations de l'Etat	Réponses de Saint-Malo formulées à la Commission d'enquête
	Projet adressé le 10 décembre 2024 Avis rendu le 10 mars 2025			
	L'avis porte sur la prise en compte des objectifs de développement durable ainsi que sur la procédure et la forme.			
Avis	Avis favorable avec réserves (« demandes ») Et une recommandation : « améliorer la prise en compte de certaines politiques publiques, à titre complémentaire »			
1 Dossier	Souligne la qualité globale du dossier Dans les pages 180 et suivantes du rapport de présentation - T1, il faut supprimer la référence au SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique), car désormais il est remplacé par le SRADDET. À la page 11 du PADD, indiquer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers en nombre d'hectares et pas seulement en pourcentages.	1 Le projet de PLU doit préciser les limites durables au développement urbain tel que demandé dans l'objectif 23 du SCoT en vigueur 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	La description synthétique du site Natura 2000 « ZSC Côte de Cancale à Paramé » (FR5300052) dans l'évaluation des incidences N2000 correspond pour partie à la description du site N2000 « ZSC Estuaire de la Rance » (FR5300061). Cette description devrait donc être corrigée ; La flèche violette en pointillés reliant la RD 137 au niveau d'Atalante jusqu'à la montagne St-Joseph devrait être supprimée de la carte p. 27 du PADD, afin de ne pas prêter à confusion.	- 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. 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 : <i>"Globalement, la consommation d'espace agricole, naturel ou forestier (ENAF) pour les opérations de développement de l'habitat reste bien en deçà des limites fixées par le SCoT"</i> (avis, p.2). - Les rapports des bureaux d'études ayant réalisé les inventaires complémentaires des zones humides seront annexés au PLU. - 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. S'agissant des limites durables du développement urbain, mérite d'être précisé que l'avis du Pays de Saint-Malo, daté du 25 avril 2025 et réceptionné le 2 juin suivant, ne manque pas de pointer que : <i>"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</i>

				<i>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".</i> En tout état de cause, une partie relative aux limites durables du développement urbain pourra être ajoutée au PLU. La partie pourrait être la suivante : <u>Limites durables au développement urbain</u> Le projet de PADD précise dans son préambule que "<i>Le contexte réglementaire a renforcé ces dernières années les exigences en matière de protection et valorisation de l'environnement, ainsi que de modération de la consommation des terres naturelles, agricoles et forestières et d'artificialisation des sols. En 2050, l'État prévoit que la reconstruction de la ville sur elle-même soit la norme, il est donc impératif de s'y préparer dès aujourd'hui. Ce nouveau PLU sera donc un document de transition, permettant de fixer les limites franches à l'urbanisation</i>". Le projet de PADD évoque, notamment dans l'axe 1 consacré au développement du territoire en harmonie avec sa géographie et son socle environnemental, la "<i>volonté de contenir le développement urbain dans des limites stables et clairement identifiées</i>". Le PADD précise également qu'il "<i>s'agit aujourd'hui de définir de nouvelles limites au développement urbain, incluant les secteurs en extension urbaine nécessaires pour répondre aux besoins à la fois en termes de logements, d'activités ou d'équipements. Le traitement de ces limites s'appuiera sur les structures végétales existantes ou à renforcer et définira la transition avec l'arrière-pays. Les projets urbains situés en lisière de ces espaces sensibles veilleront à préserver ces franges, à s'ouvrir à ces espaces par une intégration paysagère du bâti, un traitement des lisières et des aménagements adaptés aux bords de ville</i>". C'est dans cet esprit qu'ont été élaborées les projets d'OAP dans l'objectif de doter la zone urbanisée de limites clairement identifiées, durables entre la tâche urbaine et le secteur agricole, dans l'objectif de contenir la tâche urbaine et d'imaginer une interface paysagère support d'usages et de biodiversité. Ce principe se retrouve dans le cadre de l'OAP de Rothéneuf qui exprime l'intention de la collectivité de créer "<i>Une lisière paysagère à aménager en interface avec la zone constructible</i>" de façon à "<i>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</i>". Le projet d'OAP précise que "<i>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</i>". 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 "<i>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</i>".

				En descendant vers le sud, le même principe avait déjà été mis en œuvre sur le secteur de la Haize et de Bonne Rencontre. Le secteur de la Haize s'est appuyé sur le boisement de la Bastide pour créer une limite durable à l'urbanisation et le secteur de Bonne Rencontre a dessiné une nouvelle limite durable et paysagère entre le projet de nouveau quartier et l'espace agricole, en ménageant des perspectives et des échappées visuelles depuis les lanières paysagères qui irriguent le quartier. Le projet de bâtir une limite paysagère lisible entre les projets de quartier et le secteur agricole se retrouve également dans la conception de l'OAP de la Houssaye. Le projet d'OAP exprime clairement en préambule son objectif de "consolider la limite de la ville". L'OAP précise que <i>"Ce futur quartier assurera la connexion inter-quartiers et permettra aussi de définir clairement et définitivement la limite de l'aire urbaine qui s'arrêtera au chemin vicinal historique (frange agricole). Le chemin vicinal situé au Nord- Est du site suit une ligne de crête et offre des vues sur les terres agricoles et les hameaux alentours. Au-delà de cette limite naturelle, les espaces naturels à vocation agricole seront maintenus et ainsi préservés"</i>. Ce projet de limite paysagère s'inscrit dans une démarche d'agriculture urbaine visant à créer des espaces nourriciers à l'interface entre l'habitat et les espaces agricoles. On retrouve également cette orientation dans l'OAP Campus 2. Le projet d'OAP exprime clairement son objectif de <i>"créer un vrai campus réunissant tous les équipements et services nécessaires aux étudiants, mais aussi de pouvoir, d'une part, s'intégrer harmonieusement avec le contexte pavillonnaire existant, et d'autre part, proposer une vraie transition avec le monde agricole ; une lisière paysagère d'envergure, assurant une nouvelle limite durable de l'urbanisation"</i>. Pour ce faire, l'OAP s'appuie sur une lisière agroforestière et sportive, qui sera une limite formelle et durable assurant la cohabitation entre la ville et son paysage agricole. Le projet d'OAP veut inscrire le futur quartier dans une limite paysagère forte visant à être un marqueur de la fin de l'urbanisation. L'OAP précise que <i>"cette transition végétale sera densément plantée"</i> et, comme pour la Houssaye, elle s'inscrit dans une logique d'agriculture urbaine visant à créer des espaces nourriciers à l'interface entre les quartiers et le secteur agricole. Cette limite paysagère s'appuie sur la topographie et sur la trame bleue, visant à préserver et mettre en valeur le ruisseau du Pont-Robert et les zones humides à proximité. Le projet d'OAP insiste sur le fait que <i>"la lisière, située en point bas du site, sera également un espace de développement de la biodiversité en lien avec les zones humides, la gestion hydraulique du secteur et la mise en valeur du cours d'eau"</i>. Tout ce travail de dessiner une limite urbaine durable s'inscrit dans cette démarche déjà engagée dans le PLU approuvé en 2006 où des projets sur le secteur du Petit Paramé et des Ormeaux ont déjà été mis en œuvre. La plantation d'un forêt urbaine sur le secteur des Ormeaux contribue à asseoir une limite urbaine durable entre les secteurs urbanisés du Petit Paramé et les secteurs agricoles et naturels préservés sur le secteur de la Rivière dans le cadre du SPR.

				Enfin, ce travail de créer une limite urbaine durable a été engagé sur Château-Malo dans les projets de lotissements au nord et à l'est du bourg de Château-Malo, tout comme la ZAC de la Lande Gatelle qui s'appuie sur les espaces boisés déjà présents. L'OAP de Château-Malo Nord-Ouest vient compléter ce travail avec l'interface ville-campagne basé sur une limite paysagère forte et la prise en compte de la topographie du site.
3 Approche globale du projet, justification des choix	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.			La commune prend connaissance avec satisfaction de cette observation.
- 3-2 Projections démographiques	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.			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.

				Cet objectif quantitatif est indissociable d'une orientation qualitative visant à diriger cette production vers les familles et les actifs. La ville ambitionne de modérer le développement des résidences secondaires, notamment par l'encadrement des meublés de tourisme, et une programmation majoritairement en logements familiaux abordables. 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.
- 3-3 Habitat	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	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 ;		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 années¹ - Définit Saint-Malo comme le pôle majeur et pose comme objectif la construction de 940 logements par an à l'échelle de Saint-Malo agglomération² - 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

¹ DOO du SCoT, p7

² DOO du SCOT, objectif 2,p.8

	va à l'encontre des objectifs du PLH et du PADD. Manque de précision sur le volume réel des logements.			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. Il convient en effet d'harmoniser les prévisions démographiques au regard du SCoT arrêté et de retenir un objectif cohérent avec celui-ci. 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 ente 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) "Il est souligné l'intérêt fort pour la servitude de mixité sociale dans le projet du PLU, notamment pour sa contribution potentielle aux objectifs du PLH en dehors des OAP (dans le diffus)" (avis, p. 2)
- Dont Mixité sociale	Les règles des servitudes 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. En effet, en dehors des OAP, il est fort peu probable que des opérations de cette envergure voient le jour en densification/renouvellement urbain sur la durée du PLU (10 ans). 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. 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. La loi Le Meur de 2024 « Anti Air BnB ») qui institue une servitude d'urbanisme peut être appliquée dans les zones urbaines ou à urbaniser. Elle s'applique uniquement aux constructions neuves et ne concerne pas le parc existant.	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. 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. 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	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 efficaces la production de logements et la consommation d'espaces ;	- Une précision s'impose : Si l'Etat indique que la règle de mixité sociale s'applique à compter de "21 logements ou 41 logements selon la zone", cette interprétation est erronée. 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 réalisés. 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 "<i>Territoire engagé pour le logement</i>" (notamment sur les secteurs de la Houssaye et du Général du Gaulle). - La Loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, dite Loi Le Meur, crée un article L. 151-14-1 au sein du Code de l'urbanisme permettant au règlement du Plan Local d'urbanisme de délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale. Les élus du groupe majoritaire sont favorables à se saisir de ce nouvel outil en proposant l'instauration de périmètres de servitude de résidences principales dans les secteurs d'OAP en extension urbaine (Rotheneuf, Houssaye, Campus, Château-Malo), voire dans certains secteurs d'OAP en renouvellement urbain. Cependant, l'instauration de ces périmètres nécessite une procédure de modification simplifiée du PLU qui ne pourra être mise en œuvre qu'après l'approbation de la révision générale en cours, lorsque les OAP auront force exécutoire. - La référence au PSLA sera supprimée

		Logement (TEL) signée entre la ville, l'agglomération et l'État.		
- 3-4 Activités économiques	Le rapport est peu fourni, il manque une réflexion contextualisant les dynamiques à l'œuvre à Saint-Malo par rapport aux territoires environnants, avec une analyse de la concentration d'emploi actuelle, des CSP, de l'évolution des flux domicile-travail des actifs provenant d'autres communes... Le projet fait référence à la « stratégie économique de Saint-Malo Agglomération », mais ce document n'est pas joint au dossier. Pour rappel ou information, la note d'enjeux de l'État produite pour l'association lors de la révision du SCoT, préconise d'envisager une déconcentration de l'emploi pour rapprocher les actifs qui ne peuvent pas s'installer à Saint-Malo de leur lieu de travail. À noter qu'il s'agit d'une déconcentration (concernant les nouveaux emplois) et non d'une délocalisation des emplois existants.	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.	Le projet devrait justifier plus précisément le besoin en surfaces d'activités économiques au regard d'une analyse systémique remettant Saint-Malo dans un contexte plus large tenant compte notamment de la concentration d'emploi et des flux de déplacements domicile-travail.	- 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. Il est précisé sur ce point que, dans son avis daté du 11 mars 2025, Saint-Malo Agglomération indique que : "Le 06 février 2025, Saint-Malo Agglomération a adopté sa stratégie foncière relative au développement économique. Ce document est un élément nouveau qui n'a pas été transmis à la commune de Saint-Malo dans le cadre de ses travaux préparatoires à la révision du PLU. La stratégie du foncier économique s'appuie sur les obligations de la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 : volet « étude » avec la réalisation d'un inventaire des zones d'activités (art. L318-8-2 du Code de l'Urbanisme) et volet « spatial » via l'exécution du « Zéro Artificialisation Net » (ZAN) d'ici 2050, en application des enveloppes de terrains à consommer définies par SCoT au niveau régional" (avis, p.7). - Les cartes présentes dans le PADD sont des cartes schématiques qui ne préfigurent aucunement une localisation éventuelles d'un projet. Néanmoins pour une plus grande clarté du document, la carte du PADD sera modifiée. Il pourra être indiqué que : "La stratégie de développement économique a été réalisée en concertation avec Saint-Malo agglomération 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. "Compte-tenu de la situation et du potentiel propres à chaque site, des surfaces potentielles de consommation d'ENAF – Espaces Naturels Agricoles et Forestiers- sont identifiées dans le Tableau pages suivantes :

				<table><tr><th rowspan="2">EPCI</th><th>Sites structurants avec fonctions commerciales pouvant muter</th><th rowspan="2">SIP</th><th rowspan="2">Communes</th><th colspan="4">Surface potentielle (en ha) de consommation d'ENAF à partir de 2021 **</th></tr><tr><th>Sites spécialisés</th><th>2021-2030 (10 ans) par site</th><th>2021-2030 (10 ans) par EPCI</th><th>2031-2040 (10 ans) par EPCI</th><th>2041-2050 (10 ans) échelle Pays</th></tr><tr><td rowspan="20">Saint-Malo Agglomération</td><td>Actipôle et Les Mettras I et II</td><td></td><td>Miniac-Morvan</td><td>0</td><td rowspan="20">12,6</td><td rowspan="20">30</td><td rowspan="20"></td></tr><tr><td>La Bretonnière / Les Quatrevaux</td><td>oui</td><td>Cancale</td><td>2,4</td></tr><tr><td>Le Doslet</td><td></td><td>Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine</td><td>0</td></tr><tr><td>La Houssaye</td><td>oui</td><td>Saint-Malo</td><td>0</td></tr><tr><td>La Janais</td><td>oui</td><td>Saint-Malo</td><td>0</td></tr><tr><td>La Madeleine</td><td></td><td>Saint-Méloir-des-ondes</td><td>1,4</td></tr><tr><td>La Madeleine - La Ville Jouan</td><td>oui</td><td>Saint-Malo</td><td>0</td></tr><tr><td>La Moinerie</td><td></td><td>Saint-Malo</td><td>0</td></tr><tr><td>Le Mesnil Est et Ouest</td><td></td><td>Plerguer</td><td>3,3</td></tr><tr><td>Le Moulin du Domaine</td><td>oui</td><td>Saint-Jouan-des-Guérets</td><td>0</td></tr><tr><td>Le Routhouan</td><td></td><td>Saint-Malo</td><td>2,5</td></tr><tr><td>Les Nielles</td><td></td><td>Saint-Méloir-des-ondes</td><td>0</td></tr><tr><td>L'Outre</td><td></td><td>La Gouesnière</td><td>2,9</td></tr><tr><td>Yves Burgot Les Mottais</td><td></td><td>Saint-Malo</td><td>0</td></tr><tr><td>ZAC des Fougereais</td><td></td><td>Saint-Malo</td><td>0</td></tr><tr><td>ZI Charles de Gaulle</td><td></td><td>Saint-Malo</td><td>0</td></tr><tr><td>ZI Nord</td><td></td><td>Saint-Malo</td><td>0</td></tr><tr><td>Atalante</td><td></td><td>Saint-Jouan-des-Guérets</td><td>0</td></tr><tr><td>Le port de commerce</td><td></td><td>Saint-Malo</td><td>0</td></tr><tr><td>Le Vauhariot</td><td></td><td>Cancale</td><td>2</td></tr><tr><td colspan="4">TOTAUX PAYS</td><td>91,5</td><td>53,3</td><td>39</td></tr></table> II 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.	EPCI	Sites structurants avec fonctions commerciales pouvant muter	SIP	Communes	Surface potentielle (en ha) de consommation d'ENAF à partir de 2021 **				Sites spécialisés	2021-2030 (10 ans) par site	2021-2030 (10 ans) par EPCI	2031-2040 (10 ans) par EPCI	2041-2050 (10 ans) échelle Pays	Saint-Malo Agglomération	Actipôle et Les Mettras I et II		Miniac-Morvan	0	12,6	30		La Bretonnière / Les Quatrevaux	oui	Cancale	2,4	Le Doslet		Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine	0	La Houssaye	oui	Saint-Malo	0	La Janais	oui	Saint-Malo	0	La Madeleine		Saint-Méloir-des-ondes	1,4	La Madeleine - La Ville Jouan	oui	Saint-Malo	0	La Moinerie		Saint-Malo	0	Le Mesnil Est et Ouest		Plerguer	3,3	Le Moulin du Domaine	oui	Saint-Jouan-des-Guérets	0	Le Routhouan		Saint-Malo	2,5	Les Nielles		Saint-Méloir-des-ondes	0	L'Outre		La Gouesnière	2,9	Yves Burgot Les Mottais		Saint-Malo	0	ZAC des Fougereais		Saint-Malo	0	ZI Charles de Gaulle		Saint-Malo	0	ZI Nord		Saint-Malo	0	Atalante		Saint-Jouan-des-Guérets	0	Le port de commerce		Saint-Malo	0	Le Vauhariot		Cancale	2	TOTAUX PAYS				91,5	53,3	39
EPCI	Sites structurants avec fonctions commerciales pouvant muter	SIP	Communes	Surface potentielle (en ha) de consommation d'ENAF à partir de 2021 **																																																																																																								
	Sites spécialisés			2021-2030 (10 ans) par site	2021-2030 (10 ans) par EPCI	2031-2040 (10 ans) par EPCI	2041-2050 (10 ans) échelle Pays																																																																																																					
Saint-Malo Agglomération	Actipôle et Les Mettras I et II		Miniac-Morvan	0	12,6	30																																																																																																						
	La Bretonnière / Les Quatrevaux	oui	Cancale	2,4																																																																																																								
	Le Doslet		Châteauneuf-d'Ille-et-Vilaine	0																																																																																																								
	La Houssaye	oui	Saint-Malo	0																																																																																																								
	La Janais	oui	Saint-Malo	0																																																																																																								
	La Madeleine		Saint-Méloir-des-ondes	1,4																																																																																																								
	La Madeleine - La Ville Jouan	oui	Saint-Malo	0																																																																																																								
	La Moinerie		Saint-Malo	0																																																																																																								
	Le Mesnil Est et Ouest		Plerguer	3,3																																																																																																								
	Le Moulin du Domaine	oui	Saint-Jouan-des-Guérets	0																																																																																																								
	Le Routhouan		Saint-Malo	2,5																																																																																																								
	Les Nielles		Saint-Méloir-des-ondes	0																																																																																																								
	L'Outre		La Gouesnière	2,9																																																																																																								
	Yves Burgot Les Mottais		Saint-Malo	0																																																																																																								
	ZAC des Fougereais		Saint-Malo	0																																																																																																								
	ZI Charles de Gaulle		Saint-Malo	0																																																																																																								
	ZI Nord		Saint-Malo	0																																																																																																								
	Atalante		Saint-Jouan-des-Guérets	0																																																																																																								
	Le port de commerce		Saint-Malo	0																																																																																																								
	Le Vauhariot		Cancale	2																																																																																																								
TOTAUX PAYS				91,5	53,3	39																																																																																																						
- 3-5 Consommation d'espace	La consommation d'espaces NAF est limitée mais avec des effets sur les terres encerclant l'agglomération. Demande des dispositions qualitatives renforcées.	3 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 ;	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	- 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 "<i>Territoires engagés pour le logement</i>" 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.																																																																																																								

		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 ».	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	- 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 : <i>"l'important rayon de protection au titre des monuments historiques et les périmètres de leurs abords vient également grever les possibilités de densification"</i>. Les zones soumises à la protection des abords des monuments historiques ne sont pas écartées mais au vu des orientations générales du PADD visant à préserver et valoriser le patrimoine architectural et paysager identitaire de la commune (Axe 2), ces secteurs n'ont pas été retenus pour accueillir des projets de densification forte. Néanmoins, ces zones sont intégrées dans les secteurs de densification moyenne et douce.
- 3-6 Préservation des espaces agricoles	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 liés aux extensions de l'urbanisation sur les terres agricoles ;	-Une analyse a déjà été faite au sein de l'évaluation environnementale (Tome 4 du rapport de présentation) dans la partie 3 intitulée <i>"Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable"</i>. 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, conformément au décret n°2016-1190 du 31 août 2016 relatif à l'étude préalable et aux mesures de compensation prévues à l'article L 112-1-3 du code rural et de la pêche maritime. Dans ces conditions l'étude précise l'impact généré par le projet, ainsi que les mesures d'évitement, de réduction et de compensation à l'échelle du site. Une phase de compensation financière est également menée avec les exploitants locaux, afin de compenser la perte économique due aux terres agricoles prélevées. Cette étude fait l'objet d'un passage devant la Commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), et d'un avis du préfet. Parallèlement à cette démarche réglementaire, les projets en extension urbaine feront l'objet d'une attention particulière pour s'inscrire dans une couture fine avec les milieux naturels et agricoles existants. A ce titre, la ZAC de la Houssaye intègre dans son plan masse une connexion forte avec les espaces agricoles et naturels environnants, par le biais de <i>"sillons"</i>

				<i>permacoles</i>", des bandes jardinées de 15m de large connectées aux espaces agricoles. Ces bandes jardinées accueilleront des jardins familiaux et partagés, de manière à conserver la culture au cœur du projet. De plus, une partie de la ZAC sera dédiée à un projet d'agriculture urbaine sur près de 7 000 m². L'objectif est de conserver un usage nourricier sur le site, et de mettre en œuvre une démarche pédagogique à destination des habitants, mais également des écoles et équipements publics du secteur. Enfin, le site intègre une zone humide de près de 2ha, que le projet s'attachera à conserver, et à valoriser. Dans cette perspective, une étude particulière d'hydrogéologie a été menée, afin de déterminer les conditions d'alimentation de la zone humide, ainsi que le fonctionnement hydraulique global du bassin versant, qu'il s'agisse de ruissellements superficiels, mais également du fonctionnement de la nappe. Dans ces conditions, le projet prévoit un reméandrage de l'écoulement d'alimentation de la zone humide, ainsi que la sécurisation de son aire d'alimentation. Ainsi, à l'image du secteur de la Houssaye, qui permet de se projeter sur un site actif en termes d'études, les secteurs en extension urbaine feront l'objet d'une attention particulière en termes de traitement au regard des emprises agricoles impactées. Enfin et pour mémoire, le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) prévoit dans la cinquième orientation de son axe 4 que la Ville souhaite garantir à long terme, la vocation agricole d'une partie de son territoire. Pour ce faire, elle va engager la mise en place d'une Zone Agricole Protégée (ZAP). Cette servitude d'utilité publique sera annexée au PLU après enquête publique et création de la ZAP par arrêté préfectoral (voir également la délibération du conseil municipal du 23 avril 2025 se prononçant favorablement sur le principe d'une ZAP sur la commune).
- 4-2 La ressource en eau	La soutenabilité du projet par rapport au potentiel de la ressource à échéance du PLU n'est pas démontrée, notamment au regard des éléments fournis dans le courrier d'Eau du Pays de Saint-Malo, qui montre un déficit futur qui nécessite, en complément des études et travaux à mener par les syndicats de production et de distribution, de mettre en place des actions fortes en matière de sobriété, notamment au travers de prescriptions dans le PLU.	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		-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 (exemples : renouvellement du réseau, dispositifs pour détecter rapidement les fuites, tarification progressive, etc...). Les résultats sont positifs car on constate que les pertes sont passées de 400 000 m³ à 150 000 m³ entre 2021 et 2023. En outre, malgré l'augmentation régulière du nombre d'abonnés (500 à 800 de plus par an), la consommation par abonné baisse régulièrement atteignant une valeur réelle de 74 m³/an (RME, Rapport Annuel d'Activité 2023). Enfin, la RME anticipe des besoins légèrement supérieurs à la consommation totale (et anticipée) afin de pallier aux pertes du réseau qui sont en partie inévitables mais également pour être en capacité de répondre aux consommations sans comptage évaluées à 5 000 m³.

				Il convient de garder à l'esprit que si 5 305 logements seront créés, ces nouveaux logements constituent une augmentation résiduelle en réalité de moins de 3 000 habitants. Les projections doivent donc être analysées en fonction d'un nombre supplémentaire de 3 000 logements et non de 5 305 logements. Pour répondre à la demande, le syndicat de production a développé sa stratégie concernant la production d'eau pour assurer la production d'eau potable dans les années à venir. A ce titre, le Syndicat de production (EPSM qui produit et vend l'eau potable à toutes les communes du Pays de Saint-Malo) travaille depuis longtemps sur la problématique de la ressource : • En travaillant avec son délégataire sur le rendement de ses usines et de ses réseaux, • En incitant les distributeurs tels que la RME (Régie Malouine de l'Eau) à travailler sur les économies d'eau, • En communiquant sur la ressource et les économies d'eau, • En cherchant d'autres ressources : ○ Projet d'augmentation de la capacité du barrage de Beaufort à Plerguer, ○ Projet de puisage d'eau en Rance fluviale, ○ Projet de réutilisation de l'eau épurée en sortie de station d'épuration de Saint-Malo <u>Evolution des VMD (Volumes Mis en Distribution) et Volumes Consommés mis en parallèle de l'évolution du nombre d'abonnés :</u> 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 (de 84-85m3/abo à 73) (cf tableaux joints en annexe). <u>Variation des VMD selon les mois de l'année :</u> Les volumes mensuels sont assez difficiles à exploiter car les dates de relève peuvent varier d'une année sur l'autre c'est pourquoi ont été utilisés les VMD journaliers moyens de chaque mois sur les 3 derniers exercices pour observer la variation saisonnière. On observe un écart entre les mini et maxi d'environ 30%. (cf tableaux joints en annexe) Concernant la RME, et de fait l'approche du territoire Malouin, différentes actions ont été entreprises depuis dix ans pour réduire les pertes en eau et inciter les abonnés (particuliers et professionnels) à réduire leurs consommations :

				• Renouvellement important du réseau et des branchements avec un taux de renouvellement de 2.14% très au-dessus des moyennes locales (Ille et vilaine = 1.03%) et nationales (0.66%). • Investissement important dans la recherche de fuite : ○ Pose de débitmètres de sectorisation pour réduire les zones et ainsi accélérer le repérage et la recherche des fuites, ○ Pose de prélocalisateurs de fuite à poste fixe pour écouter les bruits de fuite dans les zones sensibles et difficilement sectorisables, ○ Un agent dédié à la recherche de fuite avec prélocalisateur mobile, corrélateur acoustique et appareil d'écoute au sol. • Ces différentes actions ont permis d'améliorer sensiblement le rendement du réseau (passé de 83-84% en 2009/2010 à 88% en 2020-2021) correspondant à une diminution des pertes en eau sur le réseau (400 000m3/an en 2021 contre 525 000 m3 en 2009 sur un périmètre plus petit). • Equipement progressif des compteurs avec des modules radio permettant de repérer plus rapidement les fuites après-compteurs chez les abonnés. • Tarification progressives : deux tranches avec tarif plus élevé pour la seconde (>200m3). • Réflexion en cours sur la réduction de la pression dans certains secteurs de la ville dans l'optique de réduire par la même occasion les risques de fuite et les débits des fuites existantes. • Communication auprès des abonnés particuliers et professionnels pour les sensibiliser à la rareté de la ressource et à la nécessité d'économiser l'eau. La RME et la CCI 35 travaillent avec les industriels et les acteurs du tourisme, gros consommateurs, afin d'essayer de rationaliser leurs consommations d'eau potable. Enfin, la Ville de Saint-Malo qui dispose d'un parc important de compteurs, travaille sur un meilleur suivi et une réduction des consommations, en lien avec la RME. -Au sein de l'OAP TVB, il sera rappelé que le recours à l'utilisation d'eaux impropres à la consommation humaine est vivement recommandé à la fois à l'échelle individuelle et au niveau des équipements, notamment dans une optique de moindre prélèvement sur les réseaux d'eaux destinées à la consommation humaine. L'OAP TVB sera modifiée en conséquence.
- 4-3 L'assainissement,	Le problème est renvoyé vers le Schéma directeur de SMA, sans démontrer la cohérence des projets avec la temporalité des travaux. Demande des éléments complémentaires de SMA pour justifier la temporalité du projet communal. Demande d'un examen à l'échelle supra communale.	16. la mise en cohérence des hypothèses et du Schéma directeur d'assainissement doit être réalisée. L'évaluation des charges	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	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'apparaît pas d'incohérence avec le développement urbain à échéance 2035, sur le traitement des eaux usées issues de l'habitat / domestique. 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

	Pour rappel, des arrêtés de prescriptions pourront être pris pour conditionner le raccordement des secteurs à la résolution des problèmes rencontrés sur le réseau de collecte, et également au retour à la conformité du système de collecte, qui risque de basculer en non-conformité lors de l'établissement de la conformité de l'année 2024. Le PLU précise qu'une révision du zonage d'assainissement des eaux pluviales est menée par Saint-Malo Agglomération, parallèlement à la révision du PLU.	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	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	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 (diminution des déversements en réseau grâce aux travaux du Schéma Directeur Assainissement sur la période 2025-2034). Le PLU peut difficilement anticiper les consommations futures liées aux activités économiques qui s'installeront sur le territoire. En effet, le PLU peut autoriser ou interdire certaines destinations et sous-destinations (définies par le Code de l'urbanisme), en revanche, au sein des sous destinations, on ne peut pas interdire certains types d'activités. Les activités peuvent donc être très diverses. Il n'est pas possible d'anticiper les activités qui vont s'installer ni les consommations d'eau pouvant être générées en conséquence. Par ailleurs les charges complémentaires issues des activités économiques générant des rejets d'eaux usées non domestiques sont soumises à autorisation préalable, conformément à l'article L. 1331-10 du Code de la santé publique. Le pôle assainissement de la Direction des cycles de l'eau de SMA instruit donc les demandes d'autorisation de rejets, au cas par cas, en vérifiant la compatibilité des demandes de raccordement avec la capacité des infrastructures d'assainissement (réseaux et STEP). Cette instruction est réalisée sur la base des 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 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. Ces documents imposent de : ○ limiter l'imperméabilisation complète des sols ; ○ privilégier des techniques alternatives au tout tuyau ; ○ prioriser la gestion à la parcelle par infiltration pour une pluie mensuelle ; ○ réguler les rejets à 11/s/ha pour les projets < 1 ha et à 31/s/ha en cas de rétention des volumes (occurrence définie dans l'étude de zonage). Mérite d'être pointé que Saint-Malo Agglomération, dans son avis du 11 mars 2025, indique que : "Assainissement des eaux usées La station d'épuration des eaux usées dispose d'une capacité organique suffisante pour intégrer les projets d'urbanisme et l'augmentation de la population visée dans le PLU. L'impact du système d'assainissement sur les milieux et les usages est dû aux rejets d'eau traitée de la station d'épuration Grande Rivière dans le Routhouan et aux rejets ponctuels sur le système de collecte (déversoirs d'orage). ○ Rejet de la station d'épuration de Saint Malo

				<i>Afin de diminuer les concentrations en bactériologie du rejet de la station d'épuration, le Schéma Directeur Assainissement, adopté en 2024, prévoit l'ajout d'un traitement tertiaire avec abattement des MES et désinfection UV pour un débit de 2000m3/h en 2031 pour un montant de 2,7M€.</i> <i>En parallèle, une solution expérimentale de traitement bactériologique doit également être déployée à très à court terme. Elle est en cours de définition avec les services de la police de l'eau.</i> ○ <i>Déversement du système de collecte</i> <i>Une étude approfondie du fonctionnement pollutif du système de collecte, sur deux années de données, a permis de démontrer que les rejets en flux, issus des déversements du système unitaire, représentent moins de 5% des flux collectés à la station d'épuration (objectif réglementaire issu de l'arrêté du 21 juillet 2015). Néanmoins, le Schéma Directeur Assainissement de Saint Malo Agglomération, dont le scénario du programme de travaux a été approuvé en juin 2024, vise une meilleure efficacité en répondant aux objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de 2022. Notamment que le nombre de jours de déversement des déversoirs ou trop-pleins du réseau et by-pass de la station soumis à l'auto-surveillance réglementaire ne dépasse pas 20 jours calendaires par an et que le volume total d'eaux usées déversé annuellement par l'ensemble des points de déversement du réseau et de la station soumis à auto-surveillance réglementaire ne dépasse pas 5% du volume annuel d'eaux usées et pluviales collecté par le réseau. Ces objectifs particulièrement ambitieux nécessitent la mise en œuvre d'un programme de travaux de 34 millions d'euros sur la période 2025 - 2034 afin de diminuer les déversements des réseaux de collecte unitaire de Saint Malo. Le rapport du Schéma Direction Assainissement et les fiches actions pour Saint Malo figurent en pièces jointes.</i> <i>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).</i> - le périmètre de protection éloigné du captage de Sainte Suzanne sera ajouté dans les planches graphiques en annexe. - 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. - 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. -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. 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 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.
- 4-4 Transition énergétique et ENR	Le règlement favorise le déploiement des énergies renouvelables, sans pour autant l'inciter fortement. Le projet pourrait avoir des ambitions plus fortes de développement des énergies renouvelables avec la mise en place d'un taux de production d'énergie renouvelable obligatoire par exemple de 30 % pour les constructions neuves par exemple. Une réflexion pourrait être engagée pour développer des réseaux de chaleur classés notamment dans les secteurs en extension			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. 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 (https://smile-smartgrids.fr/fr/les-projets/nos-projets/smart-lorette.html). Ce projet va rentrer en service en septembre 2025 et est référencé à l'échelon régional comme un projet pilote. Pour autant, dans les autres opérations d'aménagement, 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 appropriés et tester des projets innovants que le PLU ne peut pas lister de façon exhaustive ou limitative.

	La carte des ZNAER approuvée identifie 194 sites, d'une surface globale d'environ 66,7 hectares pour une production d'environ 55,87 Gwh/an.			-S'agissant de la thématique des énergies renouvelables, l'avis du Pays de Saint-Malo daté du 25 avril 2025 et réceptionné le 2 juin 2025 ne manque pas de pointer que : "Concernant la transition énergétique, le règlement du projet de PLU permet l'installation de dispositifs et de systèmes de production d'énergies renouvelables, en particulier en toiture. De même, le règlement 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). Par délibération du 26 juin 2025, la commune a réaffirmé les engagements pris sur les ZAENR et validé la cartographie proposée par le département.
5 Mobilité				
	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. 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		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	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. 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 que : <i>"Concernant les transports en commun, la ville de Saint-Malo est bien desservie. 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 effet, le projet de l'OAP du secteur de gare (OAP Marville) prévoit de:</i> - <i>requalifier le pôle d'échange multimodal et les espaces publics autour de la Gare;</i> - <i>aménager les espaces publics pour améliorer le fonctionnement et l'animation du quartier;</i> - <i>permettre le développer et conforter les polarités commerciales existantes ;</i> - <i>permettre leur développement en rapport avec l'accueil de nouvelles populations;</i> - <i>mailler et relier les espaces de nature publics ;</i> - <i>permettre le développement d'une offre à vocation tertiaire autour de la Gare"</i>(avis, p.4). En outre, Saint-Malo Agglomération, dans son avis daté du 11 mars 2025, indique que : <i>"Il est noté la cohérence du développement des mobilités actives avec la stratégie mise en place par Saint-Malo Agglomération à travers son schéma directeur cyclable et le développement du service Vélo MAT"</i> (avis, p.7). Egalement, le Département indique dans son avis daté du 17 mars 2025 que <i>" 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. Dans ce dernier, la gare est identifiée comme un Point Nœud Multimodal (PNM) au</i>

	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.		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 ;	<i>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).</i>
6 Règlement écrit				
Zone A			Le règlement littéral 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 ; Le règlement littéral de la zone A devrait 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	- 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 : "<i>Les règles sur le logement en zone A sont calquées sur celles du SCoT et assurent la bonne transmission des exploitations agricoles</i>" (avis, p.4).

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 précisant 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		Un rappel du L215-14 du code de l'environnement pourrait être fait en précisant 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 ;	- la Ville n'estime pas opportun de citer dans le PLU des dispositions qui s'imposent au titre du Code de l'environnement ; 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. La formulation actuelle du PLU sera néanmoins revue pour être conforme à celle du Code de l'environnement.
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.	14 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 ;	Des niveaux de compensation plus importants devraient être demandés en fonction des enjeux identifiés pour les éléments paysagers classés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. 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	- 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. - 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. - 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.
ENR	Il aurait pu être inséré dans le règlement : la présence de règles de production d'énergie renouvelable qu'il s'agisse de logements, d'hébergements ou de bâtiments commerciaux (bureaux, artisanat, entrepôts, industrie, équipements d'intérêt collectif et services publics), des normes relatives au confort d'été pour tous les types de			S'agissant de la thématique des énergies renouvelables, l'avis du Pays de Saint-Malo daté du 25 avril 2025 et réceptionné le 2 juin 2025 ne manque pas de pointer que : "Concernant la transition énergétique, le règlement du projet de PLU permet l'installation de dispositifs et de systèmes de production d'énergies renouvelables, en particulier en toiture. De même, le règlement 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

	bâtiments. — des normes de construction adaptées au réchauffement climatique.			<i>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).</i>
Divers	Un classement du secteur de la Boudeville en zone A (indiqué) aurait pu être admis pour ses équipements au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme. Concernant le camping « Domaine de la Ville Huchet », situé au sein de la coupure d'urbanisation n°15 du SCOT du Pays de Saint-Malo, les mesures prévues par le règlement devraient concourir à améliorer la prise en compte de la loi littoral. Concernant le secteur de la Goëletterie, le PLU pourrait interdire les extensions limitées des habitations existantes, seules les rénovations et réhabilitations devraient être permises. 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.	19 Interdire complètement le camping au sein du secteur UE. 20 En secteur UE, prévoir des règles relatives aux possibilités de construction cohérentes avec les possibilités prévues en dehors des villages et agglomération. 21. Supprimer toute possibilité d'extension, même limitée, au sein du règlement de la zone Nk (camping du domaine de la Ville Huchet) ; 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.	Supprimer toute possibilité d'extension, même limitée, au sein du règlement de la zone Urg (La Goëletterie) pour les habitations (logements et hébergements) ; 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.	<i>-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.</i> <i>- 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).</i> <i>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).</i> <i>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.</i> <i>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.</i> <i>- le secteur NK sera modifié afin de supprimer la possibilité de prévoir des extensions (mêmes limitées) au sein de la zone</i> <i>- En ce qui concerne le secteur de la Goëletterie, deux observations s'imposent :</i> <i>* 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).</i> <i>* 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 en 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.</i> <i>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</i> <i>- 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.</i> <i>-Le règlement écrit prévoit que les annexes doivent être situées à proximité immédiate des constructions. La ville va étudier l'utilité d'imposer qu'elles soient nécessairement accolées aux constructions.</i>

				-En ce qui concerne les périmètres de protection applicables autour des ICPE et bâtiments d'élevage, ces règles s'appliquent par elles même, il n'appartient pas au PLU de les reprendre dans les prescriptions du règlement. 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. -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 <u>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</u>
qu				
- 7-1 Interrogations sur le zonage	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.	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		- 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 ; il n'est pas possible d'avoir une vision précise à ce stade. Pour mémoire, la commune a approuvé par délibération du 23 avril 2025 le principe de l'instauration de la servitude sur le territoire communal, 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 pour éviter toute confusion avec la servitude, le terme de "zone agricole patrimoniale" pourrait être privilégié.

		d'éviter toute confusion avec la servitude ZAP qui n'est pas mise en place à ce jour ; 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 ;		-- 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.
- Zones humides	L'analyse des délimitations des zones humides représentées au règlement graphique du PLU montre des différences de délimitations des zones humides validées par le Sage Rance Fremur	11 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 Ile-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.		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.

- 7-3 Changements de destination	La liste des bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole existe mais mériterait d'être précisée en intégrant les critères de repérage, de préférence en cohérence avec ceux de la CDPENAF			Les bâtiments repérés sur les planches graphiques comme susceptibles de changer de destination sont ceux qui présentent un intérêt patrimonial et/ou architectural. Ils ont été repérés : ○ Soit lors de l'étude patrimoniale comme élément de patrimoine à protéger et font l'objet d'un repérage graphique sur les planches de zonage (avec des prescriptions qui s'imposent en fonction des gradations) ○ Soit dans le cadre des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR, ex ZPPAUP) comme immeubles "à conserver et à restaurer" ou "pouvant être conservé et amélioré". En application de la loi Littoral, le règlement écrit précise que les changements de destination ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- 7-4 STECAL	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.			-- 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.
8 OAP sectorielles				
OAP n° 8 ROTHENEUF	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. (Exemple de l'OAP SECTORIELLE N°8 – ROTHÉNEUF)			Le rapport de présentation sera complété avec les données sollicitées.

	Région Bretagne	Réponse Saint-Malo	Département	Réponse Saint-Malo	Pays de Saint-Malo	Réponse Saint-Malo	Saint Malo Agglomération	Réponse Saint-Malo
	Projet adressé le 20 décembre 2024 Avis rendu le 19 mars 2025		Projet adressé le 20 décembre 2024		Avis rendu le 25 avril 2025, communiqué le 2 juin		Avis rendu le 11 mars 2025	
			L'avis porte sur les compétences qui lui incombent : routes départementales, ENS, itinéraires de randonnée					
Avis	Avis favorable au projet sous réserve de prise en compte de deux observations (OAP n°13 du Port ; OAP n° 11 Campus II)				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	La commune prend connaissance avec satisfaction de cette observation	Le projet intègre de manière satisfaisante les prescriptions et recommandations des politiques communautaires. Quelques remarques techniques et recommandations.	La commune prend connaissance avec satisfaction de cette observation
1 Dossier			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	- 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				

			dans le rapport de présentation et dans le PADD (orientation 2.3) Intégration dans le PADD de certains compléments.	fournis à la commune. des ajouts seront fait dans le rapport de présentation afin d'intégrer le PDIPR et les éléments associés				
2 Procédure (dont concertation et communication)	Salue la collaboration dans l'élaboration de l'OAP n°13 du Port	La commune prend connaissance avec satisfaction de cette observation						
3 Approche globale du projet, justification des choix					La complémentarité avec Saint Jouan des Guerets n'est pas évoquée.	Le SCOT en vigueur qualifie la polarité Saint-Malo / Saint-Jouan des Guérets de pôle rayonnant. La polarité de Saint-Malo, au-delà de sa fonction structurante joue un rôle de rayonnement au-delà des limites du pays et de besoins exceptionnels en matière d'équipements et de services. La commune voisine de Saint-Jouan des Guérets est associée à la ville de Saint-Malo dans cette fonction, notamment en raison de la présence partagée du technopole Atalante, mais aussi de l'offre commerciale singulière de la commune. Le projet de SCOT arrêté le 28 février 2025 a modifié le statut de la		

					commune de Saint-Jouan des Guérets. La polarité de Saint-Malo assure des fonctions très structurantes pour le territoire. Au-delà de sa fonction structurante, elle joue un rôle de rayonnement au-delà des limites du pays et de besoins exceptionnels en matière d'équipements et de services. La commune de Saint-Malo est donc confirmée comme pôle majeur. En revanche, Saint-Jouan-des-Guérets antérieurement rattachée au pôle majeur est maintenant pôle structurant de niveau A. Les droits et devoirs incombant au pôle majeur sont difficilement applicables à l'échelle de cette commune. Saint-Malo et Saint-Jouan des Guérets ont des enjeux communs avec la technopole Atalante, le pôle Aquamalo et le transfert du centre hospitalier. Notamment, les 2 communes travaillent de concert sur le sujet de la mobilité dans le cadre d'une étude globale de mobilité de la desserte sud de l'agglomération avec la		

						création de nouvelles infrastructures pour desservir Atalante, l'amélioration des transports en commun et le renforcement des liaisons douces.		
Compatibilité avec documents supra communaux					La consommation d'ENAF est en deçà des limites fixées par le 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. C'est le cas aujourd'hui puisque les objectifs de consommations arbitrés au niveau du Pays de Saint-Malo sont respectés dans le PLU.		
Projections démographiques								
Habitat					Demande de justifier de densités suffisantes (y compris pour les projets qui ne	Les logements étudiants, logements saisonniers, résidences seniors et EHPAD sont comptabilisés par l'Insee, tous les ans, dans le cadre du	Bonne prise en compte de la servitude de mixité sociale. Programmation supérieure aux objectifs du PLH.	On peut envisager 3 échéances de mise en œuvre des projets : - Court terme : 2026-2028 : il s'agit des projets pour lesquels

					relèvent pas d'une maîtrise publique) et d'une réponse suffisante aux besoins spécifiques (saisonniers, seniors âgés, PMR...)	recensement de la population. Ces données ont été exploitées dans le cadre du PLH (compétence SMA) pour établir les projections et fixés les objectifs. La ville a pris note des objectifs du PLH et que les besoins exprimés ont été pris compte dans divers projets. 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	Demandes : - Préciser le calendrier des OAP - Expliciter les durées « court, moyen, long terme » - Définir des objectifs par catégories de logements - Mentionner le nombre de LLS, AA dans la durée - Mentionner le nb de logements démarrés ou terminés et leur ventilation - Définir la surface, la densité minimale et le ratio de LLS et AA dans chaque OAP.	les études pré-opérationnelles ont déjà été engagées et pour lesquels les autorisations d'urbanisme pourraient intervenir lorsque le PLU sera exécutoire. Parmi les projets rentrant dans cette catégorie, on peut citer les projets concernés par la convention "Territoires engagés pour le Aristide Briand - Moyen terme : 2029-2035 : il s'agit des projets pour lesquels des procédures pré-opérationnelles doivent être engagées ou approfondies. On peut citer le secteur de l'OAP Campus 2 ou l'OAP Gambetta. - Long terme : à partir de 2035 : il s'agit des projets à plus long terme qui pourraient s'étaler au-delà de l'échéance du PLU : on peut citer des projets comme la reconversion du site de l'hôpital Broussais après son transfert vers le site d'Atalante.

						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.		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.
Dont Mixité sociale					Accueil des gens du voyage : compléter les besoins avec le diagnostic et l'offre existante	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	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).	Les règles applicables en zone UE vont être modifiées pour y inclure l'accueil de terrains locatifs familiaux.

						d'équipements (zones UE).		
Activités économiques	Les enjeux portuaires ont été pris en compte ainsi que les axes stratégiques de développement et d'aménagement des différents secteurs d'activités maritimes.	La commune prend connaissance avec satisfaction de cette observation			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 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 admises.	Février 2025 : document de 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. Activités tertiaires : besoin estimé à 2000-3000 m2 par an.	Le document relatif à la stratégie de développement économique de Saint-Malo Agglomération sera joint en annexe du PLU.
Agriculture					Demande de détailler les contraintes et perspectives de développement des bâtiments et sites de production (parcelles entourant les secteurs en	Zone A permet aux agriculteurs de faire les constructions nécessaires pour répondre à leurs besoins. Pour mémoire, l'élevage est marginal à Saint-Malo et les contraintes ne sont pas les mêmes pour les sièges de maraichage que les bâtiments d'élevage		

					extension) et de localiser les bâtiments agricoles et sites de production.	S'agissant de la localisation des bâtiments agricoles et des sites de production, la commune ne dispose pas d'un tel recensement. Elle va prendre attache avec la Chambre d'Agriculture pour obtenir les données utiles et les répercutera – le cas échéant – les documents du PLU.		
Consommation d'espace					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.	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. 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 GeoBretagne ou du Portail de l'artificialisation des sols ne permettent pas en revanche d'obtenir la consommation des ENAF sur la période 2018-2024.		
Préservation des espaces agricoles			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.	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.				
4 Environnement								
L'approche générale			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.	Le rapport de présentation sera complété avec une partie concernant les programmes de structuration paysagère (ceinture verte et franges rurales). Ces éléments n'apparaissent pas forcément dans le plan de délimitation en zones. 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 (notamment dans les secteurs couverts par une OAP). L'objectif est de permettre un maintien et un développement de la trame verte le long de cette ceinture à travers la protection de parcs et jardins mais aussi	Bonne prise en compte des aspects paysagers et patrimoniaux et de la protection du littoral.	La commune prend connaissance avec satisfaction de cette observation		

			par de nouvelles plantations et espaces verts. La commune a mis en place un plan de végétalisation qui traite du sujet. - le PLU pourra intégrer dans son projet la problématique des espèces invasives. Le Conservatoire botanique national de Brest a inventorié une liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne qui se développent au détriment de la biodiversité du fait de leur capacité à coloniser les milieux. Cette liste regroupe 204 taxons exogènes (mise à jour 2024) qui se répartissent en 3 catégories : 33 invasives avérées, 54 invasives potentielles et 117 plantes à surveiller. 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				
La trame verte et bleue			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 haies)	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 (Maïs notamment). La biodiversité remarquable des prairies naturelles est de ce fait menacée et les diverses fonctionnalités remplies par les prairies naturelles (notamment en matière de préservation de la ressource en eau) sont moins bien assurées. Restaurer	L'OAP est bien développée	La commune prend connaissance avec cette observation	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.	

				et sanctuariser les prairies permanentes, autrefois bien plus présentes sur le territoire, apparaît comme une priorité pour éviter de payer une dette écologique qui affecterait profondément le fonctionnement des agroécosystèmes. 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). <u>Bocage</u> : 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				
La ressource en eau			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.	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.	Demande d'une attention renforcée sur les économies d'eau potable (par exemple, instauration d'obligation de récupération et recyclage d'eau de pluie) Renvoi aux actions futures du Syndicat de production.	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. Ces documents imposent de : limiter l'imperméabilisation complète des sols ; privilégier des techniques alternatives au tout tuyau ; prioriser la gestion à la parcelle par infiltration pour une pluie mensuelle ; réguler les rejets à 1l/s/ha pour les projets < à 1 ha et à 3l/s/ha en cas de rétention des volumes (occurrence définie dans l'étude de zonage).		

						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).		
L'assainissement ,					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.	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. Les charges complémentaires issues des activités économiques générant des rejets d'eaux usées non domestiques sont soumises à autorisation préalable, conformément à l'article L. 1331-10 du Code de la santé publique. Le pôle assainissement de la Direction des cycles de l'eau de SMA instruit donc les demandes d'autorisation de rejets, au cas par cas, en vérifiant la compatibilité des demandes de raccordement avec la capacité des infrastructures d'assainissement (réseaux et STEP). Cette instruction	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.	La commune prend connaissance avec satisfaction de cette observation

					est réalisée sur la base des prospectives d'évolution démographique des documents d'urbanisme. 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. La station d'épuration actuellement dimensionnée pour une capacité de 122 000 EH dispose d'une marge suffisante pour accueillir les nouveaux habitants projetés. Les travaux d'optimisation éventuellement nécessaires seront programmés mais ne constituent pas un besoin d'extension de capacité et	

						ne sont pas liés aux OAP projetées dans le PLU.		
La transition énergétique et les ENR			Intégration de la haie dans le développement de la filières bois-énergie ;	L'OAP TVB intègre cette thématique. Les haies remplissent de nombreux rôles (biodiversité, paysage, limite les ruissellement, ...) et peuvent contribuer au développement d'une filière bois-énergie locale et durable. Les haies bocagères et les bois sont protégés dans le PLU. Cette mesure permet de préserver ces entités naturelles. Outre la préservation, les outils mis en place permettent le renouvellement et une meilleure gestion du bocage. De plus, cette protection n'est sans aucune contrainte sur l'entretien courant du bocage. C'est un outil complémentaire à la valorisation du bocage pour son utilité environnementale	+ : autorisation d'installation de dispositifs ENR en toiture, création d'une zone UAer.	La commune prend connaissance avec satisfaction de cette observation	Les OAP sectorielles n'intègrent pas le développement des ENR. Une OAP thématique aurait pu être envisagée.	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 Pour les logements, un choix de structure de toit permettant l'installation d'équipements pouvant produire de l'énergie (panneaux photovoltaïques...).

				et paysagère afin de favoriser la filière bois-énergie.				
Les risques et nuisances					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)	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).	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.	Le PLU est un outil qui permet de déterminer les conditions d'un aménagement de l'espace respectueux des principes du développement durable en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins en matière d'habitat et d'équipements publics, d'activités économiques, commerciales ou touristiques, de sport, et de culture. Sa portée est limitée notamment concernant la prise en compte de la qualité de l'air, notamment dans le règlement.
Les déchets							Demande de corrections d'éléments du rapport de présentation.	Le rapport de présentation sera corrigé et les propositions de SMA intégrées.
5 Mobilité								
			Favorable à la création du Pôle d'échanges multimodal.	La commune prend connaissance avec satisfaction de cette observation	Demande la programmation d'une aire de covoiturage en entrée sud.	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	Favorable à la constitution de 2 pôles d'échanges multimodaux, à la création d'un second P+R au sud.	La commune prend connaissance avec satisfaction de cette observation

						la Croix Désilles et le second au sud de la commune, bien que la zone d'implantation ne soit pas, à ce stade, définie.		
Mobilités douces			Projets en étude : liaison cyclables Dinard-St Malo et voie verte St Méloir-St Malo.	La commune prend connaissance avec satisfaction de cette observation			Développement des mobilités actives cohérent avec la stratégie de SMA.	La commune prend connaissance avec satisfaction de cette observation
6 Règlement écrit							Demande de modifications des dispositions : - Générales (parcelles d'angle, PPRSM), - Communes à toutes les zones (changement de destination, interdiction des éoliennes et antennes relais en dehors des agglomérations et villages, repérage du PAPAG, assainissement non collectif) Demande d'Intégration de la liste des espèces invasives en annexe	- les croquis pourront être repris pour une meilleure lisibilité (agrandis et/ou compléter exemple pour les limites latérales des parcelles à l'angle de deux voies) - bien que la mention du PPRSM dans les dispositions générales du règlement ne parait pas nécessaire dès lors qu'il en est fait mention dans le préambule du règlement et qu'il s'agit d'une servitude jointe en annexe du PLU, des précisions pourront être apportées dans les dispositions générales. - des précisions seront apportées en zones A et N s'agissant des éoliennes et des antennes relais (lien avec la loi Littoral

								détaillée dans la partie 1 du règlement écrit) - les règles relatives au changement de destination seront reprises pour une meilleure clarté : des précisions seront apportées dans les dispositions générales ainsi que dans les zones A et N concernées - le PAPAG est bien reporté sur les planches graphiques, il apparaît sur la planche générale ainsi que plus précisément sur les planches 14 et 15 ; de plus, des précisions figurent dans le tome 3 du Rapport de présentation (p.151). - les règles relatives au dispositif d'assainissement autonome pourra être complété avec une mention de la nécessité d'obtenir une attestation du Service public d'assainissement non collectif (SPANC) dans le cadre des dépôts des autorisations d'urbanisme

								- le PLU pourra intégrer dans son projet la problématique des espèces invasives. Le Conservatoire botanique national de Brest a inventorié une liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne qui se développent au détriment de la biodiversité du fait de leur capacité à coloniser les milieux. Cette liste regroupe 204 taxons exogènes (mise à jour 2024) qui se répartissent en 3 catégories : 33 invasives avérées, 54 invasives potentielles et 117 plantes à surveiller. 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.
Zones U	P 115 : revoir les autorisations d'activités dans les zones UAp, UApm, UApt (commerce, activités de service, salle d'art et spectacle, équipements	- s'agissant des destinations et sous destinations autorisées dans les différentes zones UAP, des modifications seront apportées pour mettre en	Intégration d'un article spécifique sur la sécurité des accès aux RD (Art R111-5)	- 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			Demande de modifications des dispositions spécifiques aux zones : - UE (terrains familiaux locatifs, habitat réversible) ;	-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

	sportifs, centre de congrès et exposition) ainsi que les hauteurs de construction	cohérence avec l'état de l'existant et/ou les projets portés par la Région - Il paraît 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.		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.			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)	sont pas claires dans la traduction réglementaire 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.
Zones A et N					Demande d'instauration de principes réglementaires pour la bonne intégration des nouveaux bâtiments en zones A et N. Changement de destination : le	Le règlement du PLU révisé prévoit des dispositions relatives aux qualités urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions dans le point 2 de la partie 2 (Dispositions applicables à toutes les zones).	Demande de modifications des dispositions spécifiques aux zones A et N (accord de la CDPENAF, clôtures...)	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

					lien exigé par le ScoT entre agriculture et 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.	L'écriture du règlement écrit et des règles applicables en zones A et N a été réalisée en concertation avec la Chambre d'agriculture. Les dispositions relatives aux changement de destination (notamment en zone A) manquent de clarté et leur écriture sera reprise pour améliorer leur compréhension. Le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) prévoit dans la cinquième orientation de son axe 4 que la Ville souhaite garantir à long terme, la vocation agricole d'une partie de son territoire. Pour ce faire, elle va engager la mise en place d'une Zone Agricole Protégée (ZAP). Cette servitude d'utilité publique sera annexée au PLU après enquête publique et création de la ZAP par arrêté préfectoral (voir également la délibération du conseil municipal du 23 avril 2025 se prononçant favorablement sur le principe d'une ZAP sur la commune).	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. -en ce qui concerne les clôtures, il est mentionné expressément en pages 132 (zone A) et 141 (zone N) du règlement que les matériaux autorisés pour les clôtures (mur en pierres pour les clôtures sur voies et mur en pierre ou parés de pierres pour les autres clôtures) Le règlement prévoit aussi que " Les clôtures doivent inclure des ouvertures basses pour permettre à la petite faune de circuler" (p.60)

						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.		
Zones humides							MAJ de la cartographie des zones humides.	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.
ENR							Préciser les règles de compensation : « végétation comparable », compensation au 1 pour 2.	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.
7 Règlement graphique : zonage (hors constructibilité individuelle)								
Zones A et N					Demande de justification de la délimitation de la zone agricole Ap	- le périmètre de protection éloigné du captage de Sainte Suzanne sera ajouté dans		

					et de son incidence sur la protection de la qualité agronomique Demande de protection du captage de l'étang de Sainte Suzanne sur la commune de Saint Coulomb.	les planches graphiques en annexe. - Ont été délimitées en zone Ap, les zones agricoles incluses dans les périmètres des SPR, ainsi que la zone au Sud de Rothéneuf figurant dans les espaces proches du rivage (pour partie incluse dans le périmètre de protection au titre des Monuments Historiques du Manoir du Limoëllou Jacques Cartier). Il y a une confusion entre la zone Ap qui a une vocation patrimoniale et la servitude ZAP qui a vocation à préserver la valeur agronomique des terres. La dénomination de la zone va être revue, et le terme de "Zone agricole Patrimoniale" sera préféré. 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 zones agricoles protégées font partie des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols et sont à ce titre annexées au PLU en vigueur. Les avantages des ZAP sont qu'elles : -protège la vocation agricole des terres sur le long terme -évite la spéculation et permet de limiter les prix des terres - évite le mitage -sécurise et favorise la relance d'une activité (investissement, amélioration du sol, remise en culture) -exprime une reconnaissance intrinsèque de l'identité agricole du territoire et suscite une réflexion sur la mise en oeuvre d'une stratégie de développement plus large.		
Zones humides, cours d'eau							Demande de : - Mise à jour de la cartographie des cours d'eau - Faire figurer les parties enterrées des cours d'eau	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.

							- Faire figurer les cours d'eau en limite communale	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.
EBC, linéaires bocagers,							Demande d'intégrer la totalité des haies et talus aménagés par Breizh Bocage au règlement graphique (EBC ou EV), de s'interroger sur le classement des talus nus aux abords des cours d'eau.	Les haies et talus aménagés par Breizh bocage seront ajoutés à la couche SIG bocage et seront protégés comme l'ensemble des linéaires bocagers.
Emplacements réservés							Demande de : - Suppression des ER pour la création de bassins de stockage, - Création d'un ER pour élargir la rue des Antilles.	- les emplacements réservés pour la création de bassins de stockage des eaux usées et eaux pluviales ne sont plus d'actualité et seront supprimés. - l'emplacement réservé sollicité rue des Antilles sera ajouté dans la liste des ER prévus
Servitudes			Demande de reprise des marges de Routes Départementales listées.	- Les marges des routes départementales seront reprises en conséquence				

			Demande de reprise des plans d'alignement (servitudes de reculement).	Les annexes du PLU seront modifiées pour intégrer les plans d'alignement dans la mesure où ils auront été fournis à la commune.				
8 OAP sectorielles								
OAP n°1 LA BALUE			Faire figurer le recul du front bâti pour une largeur de voie de 30 m.	L'aménagement de l'axe Patton/Balue prend bien en compte ce recul de 30 mètres sur la rue de la Balue				
OAP n°3 MARVILLE			Définir le rôle de l'hippodrome.	L'hippodrome est bien identifié comme un poumon vert et un espace de sport et de loisirs dans le PLU.				
OAP n°5 GAMBETTA				30			Rappeler la dimension « industrielle » de la partie Est (UAI2)	Des précisions seront apportées pour clarifier les destinations et sous destinations fléchées dans les secteurs de l'OAP
OAP n°6 GENERAL DEGAULLE			Définir l'articulation de la coulée verte avec le mail Bougainville.	Ces éléments figurent dans l'OAP TVB dans laquelle le mail Bougainville est intégré à la coulée verte entre la Madeleine et l'Hippodrome				

OAP n° 8 ROTHENEUF			Simplifier le maillage des chemins.	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.				
OAP n°9 LA HOUSSAYE			Définir un programme de valorisation des franges urbaines.	Une forme topographique naturelle, ainsi qu'un ancien chemin rural déterminent la limite d'urbanisation de la ville à travers cette opération. L'OAP prévoit d'appuyer cette limite 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.			Intégrer le parking P+R et les parcelles attenantes à l'OAP 11.	Le maintien du parking P+R dans l'OAP de la Houssaye résulte d'une erreur (suite à l'évolution de la localisation, certains documents n'ont pas été mis à jour), les rectifications seront apportées
OAP n°10 LA MONTAGNE ST JOSEPH			Mieux décrire le projet, notamment paysager et l'accessibilité pour les riverains.	Ces questions seront précisées lorsque le projet sera au stade opérationnel, l'OAP n'a pas vocation à			Préciser les hauteurs attendues ; Difficultés d'aménagement du Val Routhouan. La part importante des	La Commune s'est rendue compte que le zonage sur la Montagne Saint-Joseph manque de clarté : il est mentionné

			rentrer de manière aussi précise dans la programmation. 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			espaces verts impacte les surfaces à destination économique de Grande Rivière.	"1AUai" alors qu'il aurait dû être fait mention du zonage "1AUai1" (renvoyant aux règles de la zone UAI1) pour lequel le règlement du PLU prévoit une hauteur maximale des bâtiments de 9 mètres 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 situés en face. La taille des espaces paysagers, notamment au sud est indicative, puisque l'OAP s'inscrit dans un principe de compatibilité. Ces

				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				espaces pourront ainsi s'ajuster au projet industriel, dans la mesure où ils respectent les conditions évoquées ci-dessus.

				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.				
OAP n°11 CAMPUS II	Réalisation d'une voie douce sur des parcelles propriétés de la Région.	La commune prend acte de cette donnée et ne manquera pas de prendre contact avec la Région lorsque des projets seront envisagés sur leurs parcelles.	Nouvelle frange urbaine. Trame des espaces à simplifier.	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, mais également pour créer un corridor écologique est/ouest qui viendra se connecter sur le cours d'eau au sud de l'OAP. De plus, cette lisière			Appellation inappropriée car vocation mixte. Préciser l'échéancier des 500 logements ; Préciser le projet de création d'un pôle économique (surface, programmiste immobilier ?)	-la commune ne souhaite pas modifier la dénomination de l'OAP Campus II. Au contraire, elle souhaite affirmer la vocation de cette zone dédiée à l'enseignement supérieur, à l'apprentissage et à l'implantation d'équipements structurants. - Un tableau compilant – opération par opération – le nombre de logements

				accueillera les mobilités douces pour donner à voir sur le grand paysage, et pour relier facilement le secteur du Campus existant, puis de Paramé.				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 (cela apparaît clairement dans les données du Tome 2 du rapport de présentation) ; la programmation sera plutôt orientée vers un projet tertiaire sans qu'il soit précisément défini à ce stade.
OAP n°12 CHATEAU MALO			Intégrer la valorisation de la frange rurale dans l'OAP.	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.				
OAP n°13 PORT	Secteur 4 « Interface ville – port » : rester à la notion de programmation économique près de	- Les hauteurs et programmation prévues pourront être reprises selon les	Donner 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				

	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.	demandes formulées par la Région. - Bretagne Plaisance a communiqué en juin 2025 sur ces 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 et 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		pas compétence pour autoriser ou non ces accès.				

		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.						

	Chambre d'Agriculture	Réponse Saint Malo	CCI Saint Malo	CCI 35	Réponse Saint Malo	Chambre des Métiers et de l'Artisanat	Réponse Saint Malo
	Projet soumis le 19 décembre 2024 Avis rendu le 18 janvier 2025		Avis rendu le 9 janvier 2025	Avis rendu le 27 février 2025		Avis rendu le 7 mars 2025	
Avis	Avis favorable sous réserve de prise en compte des demandes formulées		Avis défavorable	Demande de prise en compte des réserves		Avis favorable sous réserve de prise en compte des remarques et réserves formulées	
2 Procédure (dont concertation et communication)			Déplore le manque de concertation		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		
3 Approche globale du projet, justification des choix							
Compatibilité avec documents supra communaux				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.	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. 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. 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. 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.		

Projections démographiques	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 tenu (+ 2000 habitants) n'est pas une solution acceptable »	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.					
Activités économiques			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.	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 d port est complexe du fait des nuisances perçues par les nouveaux habitants et de l'absence de ZA à proximité de la ligne ferroviaire. Perte de 17,64 ha pour l'industrie et l'artisanat ; passage en zone mixte des zones de Bellevent et Houssaye (2,2 hac+4,7 ha). Extension sur 4,8 ha dont 2,5 ha	- Cf. réponse ci-dessus s'agissant de l'évolution des secteurs dédiés aux activités économiques. Le PADD comporte un axe 5 intitulé "Créer les conditions d'une ville accessible, mobile et connectée" dans lequel il est précisé que l'usage particulier de la voiture reste majoritaire dans les déplacements, aussi bien domicile/travail que pour de petits trajets du quotidien. Le PADD affiche l'objectif de 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. Pour cela, la ville mise notamment sur une amélioration de la performance du réseau de transports en commun et l'usage des voies cyclables et piétonnes. Cette orientation se traduit aujourd'hui dans plusieurs projets en cours de chantier sur la ville de création de	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.	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 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. Dans le PADD la commune affirme son choix de conforter le maillage existant et d'autoriser, avec mesure, de nouvelles implantations de commerces et services de proximité dans les quartiers situés hors des centralités existantes ou dans les

				pour les industries. Commerce : la disparition des parkings va nuire à l'attractivité commerciale hors saison.	nouvelles voies vertes, de développement de nouveaux espaces publics plus favorables aux piétons et aux cycles ainsi que des aménagements en faveur des transports en commun. L'aménagement de l'axe Aquarium-Gare et notamment le boulevard Douville illustre cette démarche d'un meilleur partage de l'espace public en faveur des circulations douces et de la végétalisation. Cette politique doit s'appliquer dans les quartiers, notamment dans une démarche de mieux relier les centralités entre eux. Parmi les projets envisagés, on peut citer l'aménagement de la chaussée Eric Tabarly aux abords du futur Terminal Ferry, l'aménagement de l'avenue Louis Martin, des Talards, du Plateau des Anglais et la Place Anne de Bretagne, de l'axe Triquerville-Coubertin-quai du Val-quai Trichet, etc. C'est pourquoi, 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		nouvelles opérations d'aménagements stratégiques afin de répondre aux besoins du quotidien. Pour réguler le commerce en dehors des polarités et éviter la fragilisation des centralités existantes, une réflexion est menée avec le Bureau d'études pour délimiter les zones où seront réduites les possibilités d'implanter les activités relevant de la sous-destination "Artisanat et commerce de détail". Les projets d'OAP à Gambetta et de Gaulle prévoient des espaces dédiés aux activités artisanales et industrielles compatibles avec le tissu urbain notamment en RDC ou au sein d'îlots mixtes.

					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.		
Consommation d'espace	Demande expressément que : - Une synthèse claire de programmation 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	- 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 confirmer que les logements sont prévus à 80% en renouvellement urbain et que seuls 20%					

	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 parait pas avérée. »	seront réalisés en extension urbaine. L'enveloppe de droits à construire pour les projets individuels parait 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.					
Préservation des espaces agricoles	Demande de compléter le PADD avec : - Le renforcement des éléments de constat amenant à la volonté de préservation du foncier agricole (protection de l'agriculture au titre de la souveraineté alimentaire de la nation, reconnaissance de l'activité légumière et de la conjugaison de facteurs naturels propres au territoire. - L'élargissement des objectifs poursuivis en ajoutant la volonté de contribuer au	Le PADD a été débattu en conseil municipal le 7 novembre 2023. Les orientations politiques qu'il contient ont été largement analysées et débattues, et il paraît difficile de revenir sur les axes et orientations inscrits en son sein. La Commune n'envisage pas à ce stade de modifier les orientations politiques de son PADD, la volonté de					

	renouvellement des générations.	préservation du foncier agricole et des activités agricoles parait en l'état bien annoncée et détaillée. En revanche, le rapport de présentation pourra être modifié en ce sens.					
4 Environnement							
La trame verte et bleue	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.	Des compléments seront apportés dans le rapport de présentation pour rappeler la valeur agronomique des terres.					Les opérations en extension urbaine sont minoritaires dans le cadre de la révision du PLU, et se déclinent sous la forme d'OAP et d'opérations d'ensemble. A ce titre, les coutures fines à trouver entre les espaces urbains et ruraux sont traitées à l'échelle de l'OAP, qu'il s'agisse d'emprises dédiées à l'urbanisation ou d'emprises dédiées à des espaces naturels. Ainsi, sur le secteur de la Houssaye, la lisière sera traitée sur le secteur urbanisable, avec le chemin rural existant comme limite de l'urbanisation. Sur le secteur de Rotheneuf, c'est le futur Espace Naturel Sensible (ENS), qui permettra de faire le lien avec l'espace rural, comme c'est déjà le cas aujourd'hui. Enfin, sur le secteur du Campus II, la lisière à trouver entre le projet urbain et les terres arables, est située sur des terres agricoles. Cependant,

							le projet d'OAP prévoit la possibilité d'intégrer une agriculture urbaine sur cette frange, de manière à conserver un cadre agricole à des terres, et diminuer ainsi leur réduction. Ce type d'agriculture sera nourricier et local, et ne viendra pas concurrencer les exploitants en place. La dimension de cette lisière devra être ajustée pour conserver un maximum de terres agricoles en activité. L'objectif principal du traitement des lisières des projets urbains avec le cadre agricole porte ainsi le respect du cadre existant au maximum, qu'il s'agisse d'un espace naturel comme à Rothéneuf, ou d'un cadre agricole comme à Campus II.
La transition énergétique et les ENR				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.	Cette 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.		

5 Mobilité							
Stationnement				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.	-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 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".		
6 Règlement écrit							
Zone U						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	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

						foncière dédiée aux activités économiques.	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).
Zone A et N	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	-le règlement écrit sera modifié pour retirer toute mention de construction forestière en zones agricoles (A et Ap) --le règlement écrit sera modifié pour bien mentionner en zone agricole la mention de constructions et installations "nécessaires" à l'exploitation agricole. - dans la mesure où les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous destination que le local principal (R. 151-29 du Code de l'urbanisme), la commune laissera les logements de fonction dans la destination agricole. - Dans la mesure où la définition de l'annexe dans le règlement écrit prévoit qu'il s'agit de construction ne disposant pas d'un lien d'accès direct depuis la construction principale, il ne peut					

	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.	pas être exigé qu'elles soient attenantes. - La Ville souhaite maintenir l'exigence d'une localisation "à proximité immédiate" et non nécessairement accolée, ce critère permettant de s'inscrire dans le respect de la Loi Littoral - En ce qui concerne le changement de destination, il est rappelé que cela est bien prévu par le règlement écrit, les bâtiments repérés pouvant – sous conditions – en bénéficier ; les règles relatives au changement de destinations ne paraissant pas claire dans leur formulation actuelle, une réécriture pour une meilleure clarté sera réalisée. - En ce qui concerne les périmètres de protection applicables autour des ICPE et bâtiments d'élevage, ces règles s'appliquent par elles même (pour les					

		constructions nouvelles comme pour les changements de destination, cf. article L. 111-3 du Code rural et de la pêche maritime), il n'appartient pas au PLU de les reprendre dans les prescriptions du règlement. 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.					
7 Règlement graphique : zonage (hors constructibilité individuelle)							
Interrogations sur le zonage	Note des éléments forts d'engagement de la commune en faveur de l'agriculture : - Mise en place d'une ZAP, qui permettra de sécuriser l'espace agricole et de lutter contre les spéculations et les rétentions foncières en espace rural, - Requalification en zone A (toutefois indicée paysagère) de vastes portions qualifiées de zone N.	La commune prend connaissance avec satisfaction de cette observation. - 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.					

	Concernant la zone A paysagère, revoir le cartouche des règlements graphique faisant état de zone agricole à protéger.						
STECAL	Pas de remarque. Il s'agit d'activités existantes et les règles d'évolution sont encadrées.	La commune prend connaissance avec satisfaction de cette observation.					
Zones à vocation économique			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.	Les surfaces pour le développement de l'industrie et de la production sont quasi inexistantes.(cf décompte précis) 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	S'agissant des risques de conflit liée à la programmation en mixité fonctionnelle, la ville veillera à ce que les activités autorisées ne nuisent pas au voisinage ni aux logements situés dans les bâtiments. Les principaux employeurs de Saint-Malo ont rappelé un besoin important de logements pour leurs salariés, et les logements proposés proches du bassin d'emplois répondent à ces besoins. Les projets de développement économiques sont à regarder à l'échelle de l'agglomération et non seulement de la Ville de Saint-Malo. 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		

				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.	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). - La consommation future des ENAF dans le PLU est de 48,9 ha (hors équipement structurant supra-communal) dont 5,7 dédiée aux activités économiques, ce qui représente près de 12 % de la consommation future. Il appartient en réalité à Saint-Malo Agglomération, compétent en matière de développement économique, de flécher des terrains en extension urbaine pour la création et/ou l'extension des ZAE ; cet exercice ne relève pas du PLU de Saint-Malo.		
Emplacements réservés	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.	Sur le site du Campus II, la programmation d'équipement structurant correspond à l'extension du campus universitaire pour une 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.					
8 OAP sectorielles							
OAP n°2 ARISTIDE BRIAND				Perte de ZAE : 2,8 ha au profit de 300 logements	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.		
OAP n°5 GAMBETTA				Perte de ZAE : 8,42 ha au profit de 450 logements	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) dans la	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 ;	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,

					continuité des projets immobiliers déjà engagés depuis 10 ans sur la rue Louis Braille. 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. Lors d'un séminaire organisé par la CCI 35 le 25 juin 2025, l'AUDIAR (Agence d'Urbanisme du Pays de Rennes) a présenté un support sur les "zones d'activités de demain" montrant notamment des exemples de nouvelles formes urbaines en zones d'activités, visant à accueillir une combinaison d'activités en verticalité avec une mixité associant des activités de production, de logistique et de bureaux. L'OAP Gambetta sera complétée de façon à définir des hauteurs pour rendre possible ces projets innovants et les hauteurs seront adaptées pour optimiser l'emprise au sol et permettre la construction de bâtiments verticaux.		-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 lorsque cela sera possible, notamment pour les activités artisanales qui peuvent inclure des bureaux pour leurs structures. 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 ilots 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.
OAP n°6 GENERAL DEGAULLE				Perte de ZAE de 6,4 ha au profit de 750 logements	Sur le secteur de de Gaulle plusieurs emprises industrielles sont en friches depuis une dizaine d'année et ce site est totalement approprié pour y 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.	Demande de préciser la part réservée à l'artisanat et aux activités productives.	Sur ce point, il convient bien 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 de 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 destinés à des activités artisanales et productives.
OAP n° 8 ROTHENEUF	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.	La justification de l'OAP Rothéneuf 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.					
OAP n°10 LA MONTAGNE ST JOSEPH						Le projet du val Routhouan est une opportunité à consolider.	
OAP n°11 CAMPUS II	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	Le parti pris de l'OAP Campus II repose sur la volonté de la collectivité 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 (Ruisseau du Pont Robert). C'est pourquoi l'OAP les intègre dans son périmètre pour mieux encadrer leur préservation.					

	SNCF	Réponses Saint-Malo formulées à la Commission d'enquête	Parc Naturel Régional Vallée de la Rance, Côte d'Emeraude	Réponses Saint-Malo formulées à la Commission d'enquête	SAGE Rance Frémur Baie de Saussaie Bureau de la CLE	Réponses de Saint-Malo formulées à la Commission d'enquête
	Projet adressé le 18 décembre 2024 Avis rendu le 24 février 2025		Projet adressé le 20 décembre 2024 Avis rendu le 18 mars 2025		Avis rendu le 18 février 2025	
					Avis consultatif	
Avis	Porte à connaissance les informations visant à assurer la sécurité du domaine public ferroviaire et de ses riverains, son développement et sa valorisation.	La commune a pris connaissance des éléments adressés	Le classement partiel de Saint-Malo, intervenu le 20 octobre 2024, n'est pas pris en compte dans le projet. Le PNR demande de modifier le dossier en conséquence, notamment de faire apparaître la limite sur les cartes et documents et de prendre en compte une série de remarques d'ordre technique. Un chapitre spécifique concernant l'articulation du PLU avec le PNR pourrait utilement être réalisé et intégré à l'évaluation environnementale.	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. 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).	Le bureau de la CLE salue la bonne prise en compte des enjeux du SAGE. Il émet une réserve sur l'intégration de l'ensemble des cours d'eau dans le document graphique et des observations sur la figuration des cours d'eau enterrés et les économies d'eau.	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.
1 Dossier			Demande de - Faire apparaître la limite du PNR sur le maximum de cartes et	La délimitation du PNR sera intégrée en annexe des planches graphiques du PLU.	Le bureau de la CLE salue la qualité des documents et la bonne prise en compte des enjeux du SAGE.	La commune prend connaissance avec satisfaction de cette observation

			de planches graphiques. - Compléter les descriptions des territoires concernés. - Compléter 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).	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).		
2 Procédure (dont concertation et communication)	Satisfait d'avoir été associé au projet. Demande de consultation systématique pour les permis de construire ou lotissement jouxtant la plate-forme. Les documents d'urbanisme doivent permettre la maîtrise de la végétation. Vérifier la compatibilité des périmètres et prescriptions avec la servitude T1	La commune prend connaissance avec satisfaction de cette observation.				
Préservation des espaces agricoles			Pertinence de l'outil ZAP qui fait partie des éléments identifiés dans la charte du PNR.	La commune prend connaissance avec satisfaction de cette observation.		
4 Environnement						
L'approche générale			Demandes de corrections (lauriers sauce et cerise, espèces invasives), et de compléments.	-les modifications sollicitées seront apportées.		

				- le PLU pourra intégrer dans son projet la problématique des espèces invasives. Le Conservatoire botanique national de Brest a inventorié une liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne qui se développent au détriment de la biodiversité du fait de leur capacité à coloniser les milieux. Cette liste regroupe 204 taxons exogènes (mise à jour 2024) qui se répartissent en 3 catégories : 33 invasives avérées, 54 invasives potentielles et 117 plantes à surveiller. 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.		
Les Zones humides					L'enjeu est bien pris en compte dans le projet. L'inventaire a été corrigé et complété ; le PLU contient des informations pédagogiques.	La commune prend connaissance avec satisfaction de cette observation.
La trame verte et bleue			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).	La commune pourra intégrer certaines propositions dans l'OAP TVB.	L'enjeu bocage a été pris en compte	La commune prend connaissance avec satisfaction de cette observation

			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.			
La ressource en eau					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.	<u>Evolution des VMD (Volumes Mis en Distribution) et Volumes Consommés mis en parallèle de l'évolution du nombre d'abonnés :</u> 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 (de 84-85m3/abo à 73) (cf tableaux joints en annexe) <u>Variation des VMD selon les mois de l'année :</u> Les volumes mensuels sont assez difficiles à exploiter car les dates de relève peuvent varier d'une année sur l'autre c'est pourquoi ont été utilisé les VMD journaliers moyens de chaque mois sur les 3 derniers exercices pour observer la variation saisonnière. On observe un écart entre les mini et maxi d'environ 30%. (cf tableaux joints en annexe) <u>Parmi les actions de la RME pour communiquer sur les économies d'eau :</u> Affiches et flyers (ci-joint) : qui sont mis à disposition à l'accueil et dans différents accueils de la mairie et des mairies annexes Également disponibles au téléchargement sur le site internet de RME En 2022 et 2023, diffusion d'affiches aux professionnels du tourisme. Mailing aux abonnés : en cas d'arrêté préfectoral lié à la sécheresse envoi d'un mail d'info aux abonnés (dont l'adresse mail est connue)

						En juin 2025, envoi d'environ 23 000 mails pour la vigilance sécheresse. Distribution de matériel hydro-économe : distribution ponctuelle aux abonnés lors de passage à l'accueil ou lors d'opérations de communication. Distribution également à des organismes comme l'armée du salut pour sa maison d'enfants à Rochebonne ou aux compagnons bâtisseurs qui les pose chez des particuliers avec son Bricobus Eté 2025 =mission de l'association malouine « Le Lien » pour une opération « Voisin Malin » auprès d'environ 300 logements d'Emeraude Habitation. Des personnes recrutées dans les quartiers concernés vont être formées pour faire du porte à porte afin de porter un message sur les économies d'eau et installer du matériel hydro-économe si nécessaire. A noter également que plus de 80% du parc de compteur est radio-relevé et que bien que ce ne soit pas en télérelève à proprement parler, est relevé plus d'un tiers des compteurs chaque jour et l'analyse des alarmes permet d'alerter les abonnés et de limiter les pertes liées aux fuites après compteur.
L'assainissement,					Le SDAGE de SMA est repris dans le PLU. L'analyse de l'adéquation entre perspectives démographiques et capacités épuratoires met en évidence	La commune prend connaissance avec satisfaction de cette observation

					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.	
Haies, EBC, arbres					Les cours d'eau sont protégés avec une bande de recul inconstructible de 10 m.	
Divers					Propose de modifier la notion d'interdiction de rejet des effluents non traités car cette interdiction concerne aussi les effluents traités.	La commune pourra intégrer la modification sollicitée.
7 Règlement graphique : zonage (hors constructibilité individuelle)						
Interrogations sur le zonage	Demande dans le respect des directives nationales de maintenir les emprises ferroviaires dans un zonage balisé ; les fonciers ne sont ni des fonciers agricoles, ni des fonciers à inscrire en zone naturelle. 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	La commune veillera au respect de ces dispositions. La servitude T1 figure en annexe du PLU.				

	domaine public ferroviaire).					
Zones humides, cours d'eau					Demande que le règlement graphique intègre la totalité des cours d'eau inventoriés. Souhaite que les cours d'eau enterrés figurent sans implication réglementaire.	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.
Servitudes	Les servitudes d'utilité publique relatives à la protection du domaine public ferroviaire (T1) doivent figurer en annexes des documents.	La servitude T1 figure en annexe du PLU.				
OAP n° 8 ROTHENEUF			Seule OAP concernée par le 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.	Cette proposition pourra être intégrée dans l'OAP TVB.		

RÉPONSES AUX OBSERVATIONS

Classement par contributeur

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
	@130	82. OAP CAMPUS II	AD BEH Association de Défense de la Banneville, son Environnement et ses Habitants 7 ter Banneville	Concernant l'OAP CAMPUS II, l'association de Défense de la Banneville, son Environnement et ses Habitants (qui revendique 349 adhérents) transmet en PJ un document de 99 pages articulé de la manière suivante : - souligne d'abord le manque de communication et de concertation, en amont de l'enquête publique, concernant l'OAP Campus II La Banneville. -puis fait une analyse méticuleuse du fondement du projet PLU de la mairie (analyse des besoins en logements et analyse de la nécessité d'agrandir le Campus actuel pour des formations et des logements à destination des étudiants). -ensuite, expose pourquoi un tel projet lui paraît avoir des impacts conséquents sur la mobilité, le cadre de vie des habitants de Saint-Malo et sur l'environnement. -Et enfin, met en évidence les incohérences de ce PLU et conclue ce document par des solutions alternatives à l'OAP Campus II La Banneville. Le document de l'association Banneville aborde les principaux sujets suivants : Concertation Manque de concertation : Le processus de concertation est jugé insuffisant, violant les principes de participation publique établis par la Convention d'Aarhus et le Code de l'urbanisme. Atteinte aux droits de propriété : Des portions de parcelles privées ont été intégrées sans consultation ni justification, menaçant les droits des riverains. Demande de suspension : L'association demande la suspension de l'OAP Campus II jusqu'à ce qu'une procédure participative conforme à la loi soit mise en place. Logement Croissance démographique irréaliste : Les objectifs de croissance démographique de Saint-Malo sont jugés irréalistes et incompatibles avec les principes d'équilibre du Code de l'urbanisme. Logements vacants : Le potentiel de recyclage des logements existants, moins coûteux que la construction neuve, est sous-utilisé. Contradiction avec les objectifs ZAN : Le projet est en contradiction avec les objectifs de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) fixés par la loi Climat et Résilience. Besoins en logement étudiant Manque de justification : Il n'y a pas de demande locale démontrée pour un nouveau campus, et la proximité de Rennes rend un nouveau campus superflu. Artificialisation des sols : Un nouveau campus engendrerait une artificialisation des sols sans bénéfices clairs en termes de fréquentation. Mobilités Problèmes de transport : La création d'une nouvelle infrastructure routière est critiquée pour son manque de justification et ses impacts négatifs sur les riverains et l'environnement. Sécurité et mobilités douces : Aucune mesure de sécurité pour les cyclistes et piétons n'est prévue. Augmentation du trafic routier : Aucune évaluation de l'augmentation du trafic routier n'est fournie. Cadre de vie Impacts patrimoniaux et architecturaux : Le projet menace des éléments patrimoniaux et architecturaux, comme un mur d'intérêt patrimonial. Incohérences pour la qualité de vie : Le projet ne respecte pas les principes d'urbanisation douce et de qualité de vie pour les riverains. Environnement Zones humides : Le projet menace des zones humides protégées, violant les principes de protection environnementale et les lois en vigueur. Faune et flore : Il y a une absence d'études complètes sur la faune et la flore, et les mesures de compensation environnementale ne sont pas suffisantes. Demande de gel des projets : L'association demande le gel de tout projet d'urbanisation jusqu'à ce que des études complémentaires soient réalisées et que les mesures de protection environnementale soient mises en œuvre.	*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, - Pas de concertation directement menée sur le sujet de l'OAP Campus 2, sur un secteur ayant déjà fait l'objet de projections dans le cadre du PLU précédent, ainsi que dans le cadre du PUS 2030 (projet sur des emprises similaires). Afin de prendre en compte les remarques des riverains, l'OAP fait l'objet d'ajustements : limites de propriété, hauteurs de programmes, suppression de la nouvelle voie de circulation nord/sud, ajustement de cheminements et de futures espaces publics. A ce titre, le projet d'OAP présenté en conseil municipal pour approbation aura pris en compte la concertation relative à l'enquête publique du PLU. Une concertation ultérieure sera menée avec les parties prenantes, dont les riverains, lors de la mise en oeuvre opérationnelle des projets, conformément au code de l'urbanisme et au code de l'environnement. - Analyse des besoins en logements et nécessité d'agrandir le campus : L'emprise actuelle du campus est réduite en raison de l'installation récente d'équipements scolaires (L'Institution / ENSM), ainsi que suite à l'arrivée d'équipements complémentaires (Restaurant/Learning Center et Salle de Gym). Dans ces conditions, le site ne permet pas l'installation de nouveaux équipements d'enseignement supérieur. Le projet de campus 2 permet ainsi de répondre à cette condition. En termes de demandes relatives à l'enseignement supérieur, l'attractivité d'un territoire dépend de sa capacité d'accueil dans de bonnes conditions pour les étudiants. Le temps de l'aménagement est un temps long, et celui des projets universitaires peuvent se faire sur du temps court (choix d'un site pour l'implantation d'un équipement). Il est ainsi déterminant pour un territoire de pouvoir bénéficier d'une réserve permettant d'accueillir des projets d'études supérieures, même si ces derniers ne sont pas encore connus. Evoquer le sujet du renouvellement urbain sur le campus à la place des emprises sportives ? En termes d'analyse du besoin de logements étudiants, le marché local est tendu, avec des résidences complètes très rapidement après leur livraison (Résidence Le Campus, Résidence Fo'lo), et de nombreuses demandes restées non pourvues. Ces conditions obligent les étudiants à chercher un logement dans le parc privé, qui s'avère déjà très tendu et concurrentiel avec la location classique. La création de nouveaux logements étudiants est une condition essentielle à la réussite scolaire, et une réponse pour le territoire qui doit permettre à tout à chacun de se loger dans des conditions décentes.
2	@130	82. OAP CAMPUS II	AD BEH Association de Défense de la Banneville, son Environnement et ses Habitants 7 ter Banneville	Suite de la contribution En résumé, l'association Banneville demande une révision substantielle ou le retrait de l'OAP Campus II, en insistant sur la nécessité de respecter les lois, les droits des riverains, et les principes de protection environnementale. Terres agricoles Calendrier ZAN 22 août 2023 : Le SRADET Bretagne fixe la quantité maximale d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) consommables pour 2021-2031, avec une réduction de 50 % par rapport à 2011-2021. 22 août 2026 : Les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) doivent répartir l'enveloppe régionale entre les intercommunalités et communes et phaser la consommation des espaces. 22 août 2027 : Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent respecter les plafonds et le phasage fixés par le SCoT. Après 2026 : Tout projet ouvrant des zones à l'urbanisation qui excède l'enveloppe restante sera illégal. Incompatibilités et incohérences du projet PLU OAP Sectorielle N°11 CAMPUS II Incompatibilité avec le SCoT et le SRADET Bretagne : Le projet de PLU de Saint-Malo ne respecte pas les objectifs de réduction de la consommation foncière fixés par le SCoT et le SRADET. Incompatibilité avec la loi Climat et Résilience : Le projet de PLU ne respecte pas les objectifs de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) fixés par la loi Climat et Résilience. Incohérences internes au PADD de Saint-Malo : Le projet de PLU contredit les engagements de protection des terres agricoles et de limitation de l'étalement urbain. Atteinte à la souveraineté alimentaire et à l'économie agricole locale : Le projet menace les terres agricoles et maraîchères locales. Absence de justification de l'urbanisation : Le PLU ne démontre pas que les friches et autres terrains urbanisables sont saturés. Enjeux environnementaux Insuffisance des inventaires environnementaux : Les études faune/flore réalisées sont insuffisantes et non exhaustives. Espèces protégées présentes ou probables : La présence d'espèces protégées impose une protection stricte des habitats. Corridors écologiques et fragmentation : Le projet menace les continuités écologiques et la Trame Verte et Bleue. Zones humides à fort enjeu écologique : L'urbanisation des zones humides est interdite par le principe d'évitement écologique. Risques liés à l'imperméabilisation des sols : L'imperméabilisation des sols aggrave les risques de ruissellement et d'assèchement des sols. Absence d'expertise du bunker identifié comme gîte potentiel : L'absence d'expertise sur un bunker potentiellement utilisé par des chauves-souris est une carence méthodologique	Suite de la réponse- Impacts du projet sur les mobilités : 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. - Impacts sur le cadre de vie des habitants : Le projet d'OAP du Campus 2 est en continuité des emprises déjà prévues dans le cadre de l'orientation d'aménagement du PLU en vigueur (B.08 La Fontaine aux Pèlerins - le Pont Robert). A ce titre, le secteur prévoyait déjà la construction de programmes de logements, et de fait la suppression de l'ouverture directe des logements actuels sur les espaces agricoles. L'OAP du Campus 2 prévoit cependant des hauteurs plus importantes en rives sud est du projet, dans le respect des conditions de la Loi Climat et Résilience. L'OAP modifie ainsi le cadre de vie actuel du secteur, tout comme le faisait la précédente OAP, avec différentes mesures à même de préserver la qualité de vie des résidents actuels : - mise à distance des logements actuels et des futurs logements par des emprises publiques larges, et pour certaines végétalisées - garantie de hauteurs limitées à proximité des logements existants : R+1+S à R+2+S, permettant un épannelage progressif. - la mise à distance des futures voies de circulation - la réalisation de cheminements doux et de voies de desserte cycle, déconnectés des voies de circulation voiture, qui permettront aux riverains actuels de rejoindre Paramé à pied ou en vélo dans des conditions de sécurité de qualité de déplacement. - création d'une frange paysagère qui servira de lisière avec l'espace agricole, et qui permettra d'intégrer une agriculture urbaine, et d'autres secteurs paysagers. - les rez de chaussée de certains programmes pourront accueillir des services et commerces à même de répondre aux besoins des logements existants. Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
3	@130	82. OAP CAMPUS II	AD BEH Association de Défense de la Banneville, son Environnement et ses Habitants 7 ter Banneville	Suite de la contribution Saturation des infrastructures Saturation des infrastructures d'assainissement et d'eau potable : La station d'épuration est proche de sa capacité maximale, et le projet de PLU génère une charge organique accrue sans garantie de capacité de traitement. Vulnérabilité de la ressource en eau : La Bretagne dispose de ressources en eau superficielles peu stockables, sensibles à l'évaporation et aux ruissellements excessifs. Incohérence avec les objectifs du SCoT et du SRADET : Le projet de PLU contredit les objectifs de qualité de l'eau et de biodiversité fixés par le SCoT et le SRADET. Incohérence avec les objectifs fixés par la SAGE : Le projet de PLU contredit les objectifs de reconquête de la qualité de l'eau fixés par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). Solutions alternatives Rénovation-extension de l'IUT de Saint-Malo : Une solution souple, durable et responsable pour répondre aux besoins évolutifs de l'IUT. Complexe Duguay-Trouin : Transférer le complexe sportif pour créer un véritable pôle sportif et libérer des terrains pour des logements. Comment loger 3 000 ménages de plus à Saint-Malo d'ici 2035, sans bétonner un seul hectare ? : Une stratégie basée sur la rénovation des passoires thermiques, la surélévation du bâti existant, les extensions de jardins et l'exploitation des friches et dents creuses. Conclusion Le projet PLU OAP Sectorielle N°11 CAMPUS II est critiqué pour son incompatibilité avec les documents de planification territoriale supérieurs, ses impacts environnementaux négatifs et son manque de justification. Des solutions alternatives sont proposées pour répondre aux besoins de logement et de développement tout en respectant les objectifs de sobriété foncière et de protection de l'environnement. En résumé, l'association Banneville demande une révision substantielle ou le retrait de l'OAP Campus II, en insistant sur la nécessité de respecter les lois, les droits des riverains, et les principes de protection environnementale.	
4					

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
5	R69	82. OAP CAMPUS II	AD BEH Association de Défense de la Banneville, son Environnement et ses Habitants 7 ter Banneville	Dépôt d'un document, déjà transmis via la plateforme : @130	OAP Campus II : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
6	@183	82. OAP CAMPUS II	AD BEH Association de Défense de la Banneville, son Environnement et ses Habitants 7 ter Banneville	Posent plusieurs questions liées au tome 4 du PLU, et aux pages 102 à 104 où figure une évaluation environnementale très succincte des incidences potentielles et mesures envisagées du PLU CAMPUS II . CONSOMMATION D'ESPACE ET OCCUPATION DU SOL Extension urbaine Est : Réalisation d'un nouveau quartier sur la partie Est avec la construction de 500 logements à la place des parcelles agricoles : la justification d'un tel besoin de constructions est déjà largement contredite. Cependant ces préconisations ne sont-elles pas loin de respecter un urbanisme apaisé, avec une rupture d'échelle avérée, remettant en cause la zone de bienveillance ? CADRE DE VIE, PAYSAGE, Suppression de parcelles agricoles pour permettre l'extension Est : Forte empreinte végétale annoncée, mais nettement amoindrie. Comment espérer compenser sérieusement la nature et la campagne actuelle avec une telle bétonisation ? Sans oublier que pour qu'elle soit efficace la végétalisation doit être adaptée, mais surtout installée depuis de nombreuses années. Quant à la bonne intégration urbaine, sans projet en 3D, elle reste à prouver notamment sur les vis à vis et la circulation qui en découleront ; MILIEU NATUREL, BIODIVERSITÉ : Evitement : pas d'impact sur des zones humides Pourtant, une épuration naturelle par les zones humides, filtre et dégrade les polluants (nitrates, phosphates, pesticides) grâce à la végétation et aux micro-organismes présents dans les sols. Les zones humides retiennent également les sédiments en suspension et améliorent la qualité de l'eau qui traverse ou alimente les zones humides. Evitement : pas d'impact sur un réservoir de biodiversité : L'urbanisation en amont réduit l'alimentation en eau des zones humides situées en aval. Urbanisation = îlots de chaleur, l'évapotranspiration sera plus forte, avec pour conséquence moins de recharge hivernale des nappes, plus de sécheresses estivales avec aggravation du stress hydrique des zones humides de la Banneville située sur un bassin versant. La proximité immédiate du périmètre Natura 2000 impose une évaluation des incidences environnementales. L'ancien bunker présent sur la zone est un refuge reconnu pour la faune PATRIMOINE BÂTI, Pas d'impact : Comment la proximité d'immeubles, dont la hauteur minimale sera de onze mètres, n'aura pas de conséquences, à minima visuelles, à proximité de bâtis remarquables à préserver ? MOBILITÉ Augmentation du nombre de logements par rapport à la situation initiale ce qui génère une augmentation du nombre de véhicules : Comment une nouvelle route réduite à deux fois une voie, passant à proximité directe des nouveaux logements et construite sur une zone humide dans sa partie sud, absorbera t-elle l'augmentation du trafic, sachant qu'une expérience réalisée en 2019 sur l'avenue du Maréchal JUIN (2x2 voies) réduite à 2 voies a été un fiasco avec un trafic moindre ? EAU POTABLE : Raccordement au réseau d'alimentation en eau potable existant : Comment penser que des mesurètes seront suffisantes alors qu'aujourd'hui les malouins sont déjà très sensibles à leur consommation au regard des tarifs. Les hôtels, propriétaires de locations ont-ils des solutions pour que la manne touristique soit sollicitée pour ces efforts de restriction ? Ne sommes-nous pas déjà à ce jour en alerte pénurie ? Quelles contraintes fortes seront demandées aux industriels et à l'agriculture ? ASSAINISSEMENT - Augmentation des rejets d'eaux usées à collecter et à traiter : Les réseaux d'assainissement qui captent et détournent les eaux pluviales réduiront l'apport naturel vers la zone humide existante et impacteront le ruissellement naturel. De plus, la station d'épuration est presque à saturation, alors que la Ville table sur une progression de la consommation de 16 %. Formulent la demande que l'évaluation environnementale soit davantage renseignée et argumentée au regard d'études complétées, notamment sur les points suivants : origine destination, paysagère, zones humides actualisée, quatre saisons complètes, flux routiers avenue du Maréchal Juin, impact sur les réseaux, évaluation des incidences environnementales.	OAP Campus II : JL Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
7	@233	82. OAP CAMPUS II	AD BEH Association de Défense de la Banneville, son Environnement et ses Habitants 7 ter Banneville	Suite à la visite: 3 personnes, 349 adhérents Rapport déposé 99 pages copie Avocat T Dubreuil . Rencontre 2 mai 2025 L'OAP campus n'a pas été présentée lors de la concertation. Depuis 2019 croissance du trafic. Surestimation du besoin en logements. Confirme les termes du document remis: ajoute des éléments sur le concertation, les besoins en logement, les solutions alternatives, la mobilité, l'environnement, le paysage et le patrimoine	OAP Campus II : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
8	@240	82. OAP CAMPUS II	AD BEH Association de Défense de la Banneville, son Environnement et ses Habitants 7 ter Banneville	L'association AD BEH observe la présence de nombreuses chauves-souris dans son secteur de la Banneville. L'association CAWA 22100 DINAN, pour le compte de la Mairie de Saint Malo a installé une boîte de détection "chauves-souris" dans le jardin d'une adhérente d'AD BEH avec son accord (14 La Banneville) le 28 avril dernier pour connaître leur espèce. Les mesures ont été réalisées du 28 au 29 avril. L'association AD BEH souhaite en avoir le résultat de cette action.	OAP Campus II : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
9	@282	3. HABITAT	AD BEH Association de Défense de la Banneville, son Environnement et ses Habitants 7 ter Banneville	Démonstration ADBEH du besoin en logements à Saint-Malo (2023-2035) en complément de la contribution principale. Consulter le document	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.
10	@300	82. OAP CAMPUS II	AD BEH Association de Défense de la Banneville, son Environnement et ses Habitants 7 ter Banneville	L'association dont le combat est partagé par d'autres associations : Rothéneuf Environnement, APPSAM INTRAMALO, Rothéneuf Eau Littoral, Osons, la Montagne Saint-Joseph, sans oublier les Amis des Chemins de Ronde du Golfe du Morbihan exprime son inquiétude quant à l'impact environnemental du projet, notamment sur les zones humides. Elle souligne l'importance de ces écosystèmes pour la biodiversité, la prévention des inondations et la régulation climatique. Ils critiquent la densification urbaine proposée, la jugeant surévaluée par rapport aux besoins réels de la population malouine. Les auteurs proposent des alternatives durables telles que le recyclage urbain, la réhabilitation du bâti existant et la reconversion des résidences secondaires. Ils appellent à une urbanisation respectueuse du patrimoine naturel, en accord avec la loi Climat et Résilience (Zéro Artificialisation Nette). Ils invitent la commission de l'enquête publique à constater l'importance des zones humides à La Banneville et à entendre leur appel collectif pour la préservation de l'environnement et des habitants de La Banneville	OAP Campus II : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
11	@327	82. OAP CAMPUS II	AD BEH Association de Défense de la Banneville, son Environnement et ses Habitants 7 ter Banneville	Exprime sa solidarité avec le contributeur âgé de l'avis @325. Rappel des cas similaires récents de constructions en lisière de jardin pavillonnaire sur le site de l'ancien camping de la ferme. Rappelle qu'à la Banneville, 8 parcelles sont intégrées dans le PLU, sans l'accord des 8 propriétaires. Invite les membres de la commission à rendre visite à ces personnes.	OAP Campus II : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
12	@400	82. OAP CAMPUS II	AD BEH Association de Défense de la Banneville, son Environnement et ses Habitants 7 ter Banneville	Attire l'attention de la commission sur la contribution N°372 de M. MAILLARD et la N°348 de M.BOURGAULT, concernant la parcelle numéro 364 section OT qui était composée d'un espace boisé sur zone humide et qui après destruction totale est devenue terre agricole (voir aussi contribution n° . 130 P 60 à 62 AD BEH) " C'est THEMA 2018 qui a mis en évidence la dégradation de cette parcelle et qui dit : « La parcelle 364 section OT, avec des enjeux forts d'un point de vue écologique et biologique se trouvait au niveau de la grande saulaie et elle jouait un rôle d'épuration vis-à-vis du cours d'eau à proximité, au sud (versant humide du cours d'eau). Elle constituait également un habitat intéressant pour la faune (zone de repos, de reproduction ou d'alimentation pour les oiseaux...). » Cette parcelle a été supprimée de la cartographie des zones humides, ce qui me paraît « étrange » Compte sur la commission pour éclairer l'AD BEH sur ce point	OAP Campus II : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
13	@500	82. OAP CAMPUS II	AD BEH Association de Défense de la Banneville, son Environnement et ses Habitants 7 ter Banneville	L'association AD BEH invite la commission à venir sur place, dans le secteur de La Banneville, afin qu'elle constate les nombreux impacts négatifs que le projet d'urbanisation Campus II ferait peser sur le quartier, et de pouvoir échanger à cette occasion.	OAP Campus II : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
14	R59	7. STECAL	ADAPEI Breux G et Jegu Ma	Site isolée 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; va envoyer photos.	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. Le secteur de zone occupe une surface de 3 hectares et l'emprise au sol des bâtiments s'étend sur 3 900 m². En application de la loi Littoral, le STECAL permet des extensions limitées mais pas les nouvelles constructions. Pour un éventuel changement de destination, seuls les bâtiments repérés pourront changer de destination en application également de la Loi Littoral.
15	@280	82. OAP CAMPUS II	ALLAIN Christiane 66 avenue Lebel 50380 Saint pair sur mer	Opposition à l'OAP n°11 CAMPUS II, Le projet OAP Campus II suscite une forte inquiétude en raison de son manque de concertation avec les habitants de la Banneville. L'implantation d'immeubles proches des habitations existantes est perçue comme une rupture brutale avec l'identité du quartier, portant atteinte à la qualité de vie, à l'intimité et au paysage. La disparition d'un espace de verdure précieux est dénoncée, tout comme l'absence de transparence et de réponses de la part des services municipaux. L'auteur appelle à une approche respectueuse du tissu local et demande le retrait du projet actuel ainsi que l'ouverture d'un dialogue constructif et concerté avec les riverains.	S'agissant du secteur Campus II, mérite d'être rappelé que 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 lequel 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 apporter une meilleure gestion des déplacements. Ce rapport de présentation 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. De plus, 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. Les riverains avaient donc connaissance depuis de nombreuses années de l'existence d'une urbanisation projetée sur le secteur. Pour le surplus : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
16	@297	82. OAP CAMPUS II	ALLAIN Frédéric 8 route Guengat 29 Quimper	Exprime son opposition au projet "Campus II, initié sans transparence et dialogue. Ce projet affectera un quartier entier sans consultation préalable des habitants. Souligne que de nombreux logements existants ne sont pas occupés à l'année et que le projet attirera principalement des résidences secondaires et des locations saisonnières, sans résoudre les vrais problèmes de logement. S'inquiète de l'impact environnemental du projet, qui va à l'encontre des efforts de préservation de la nature et de la biodiversité. Demande que le projet soit refusé et repensé avec plus d'écoute et de respect pour les besoins réels des gens et de l'environnement	S'agissant de la concertation sur le secteur Campus II, mérite d'être rappelé que : 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 lequel 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 apporter une meilleure gestion des déplacements. Ce rapport de présentation 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. Les riverains avaient donc connaissance depuis de nombreuses années de l'existence d'une urbanisation projetée sur le secteur. Une partie des logements prévus sur les secteurs sont des logements sociaux (locatif ou accession aidée) ce qui limitera les résidences secondaires. L'outil issu de la Loi Le Meur pourra compléter les dispositions prévues même si du fait de sa temporalité, il ne pourra être intégré qu'après l'approbation du PLU. Pour le surplus, Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
17	@254	82. OAP CAMPUS II	ALLAIN Jérôme La Banneville	Opposition à l’OAP n°11 CAMPUS II, Un propriétaire de La Banneville s’oppose fermement au projet OAP “Campus 2”, dénonçant : 1. Atteinte à la propriété privée •30 % de sa parcelle ont été intégrés au projet sans information préalable. •Le droit de préemption exercé par la mairie compromet sa possibilité de vendre sereinement son bien. •Le projet prévoit la construction d’un immeuble R+2+5 de 11 m en limite de son terrain, dégradant son cadre de vie et la valeur de son bien. 2. Défaut total de concertation •Il n’a reçu aucune information malgré sa participation régulière aux réunions d’urbanisme. •il dénonce une violation de la loi (article L103-2 du Code de l’urbanisme) et de la Convention d’Aarhus sur la participation du public aux décisions environnementales. 3. Incohérence urbanistique et démographique •Le chiffre de 530 logements/an avancé par la Ville est jugé exagéré. •Le PLH recommande 310 logements/an ; l’INSEE confirme une croissance plus modérée. •Ce décalage affaiblit la légitimité juridique du projet (cf. jurisprudence CE, 2021). 4. Menace environnementale majeure •Les terres de La Banneville sont essentielles à la gestion de l’eau. •Leur imperméabilisation va à l’encontre de la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette). •l’impact du projet sur le climat local, les nappes phréatiques et les risques de ruissellement est alarmant. 5. Problèmes de circulation et nuisances •Le projet routier associé entraînerait congestion, insécurité et pollution. •Aucune mesure d’atténuation sonore ou de compensation environnementale n’est prévue. •Le financement repose injustement sur les contribuables. 6. Appel à des alternatives plus respectueuses •Il plaide pour une densification douce du tissu urbain existant (surélévation, dents creuses, reconversion). •il demande la levée de toute contrainte de préemption sur sa parcelle, son classement intégral en zone Ufe, et l’abandon total de la zone 2AU. Conclusion : Il exige l’annulation complète de l’OAP Campus 2, dénonçant une opération contraire à l’intérêt général, aux droits fondamentaux des habitants, et aux engagements environnementaux de la France.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11 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). Les orientations de l’OAP Campus II sont revues à l’issue de l’enquête publique : l’implantation et les hauteurs des constructions sont modifiées pour préserver les constructions existantes et la déviation de l’avenue Maréchal Juin n’est plus envisagée. S’agissant de la concertation sur le secteur Campus II, mérite d’être rappelé que 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 lequel 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 apporter une meilleure gestion des déplacements. Ce rapport de présentation 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. De plus, 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. Les riverains avaient donc connaissance depuis de nombreuses années de l’existence d’une urbanisation projetée sur le secteur.
18	@371	82. OAP CAMPUS II	ALLAIN Jules La Banneville Saint-Malo	Habitant de la Banneville dont une partie du terrain est compris dans le projet d’OAP Campus II, dont il demande le retrait pur et simple Dénonce l’absence de concertation, la perte de jouissance de qualité de vie liée aux constructions programmées. Estime, comme la MRAe, que le besoin en logement affiché par la Ville est beaucoup trop important. Dénonce la destruction de 52 hectares de terres agricoles en contradiction avec la loi ZAN ainsi que le projet de nouvelle voie. Estime que les études menées pour le maintien de la biodiversité ne semblent pas suffisantes.	Sur la concertation, voir la réponse faite à @280. 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). Il y a une confusion sur le périmètre de Campus II : si le périmètre de l’OAP est de 52 hectares, il englobe des espaces déjà urbanisés. Seuls 21,1 hectares sont prévus en extension à échéance 2041. pour le surplus, voir OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
19	@286	82. OAP CAMPUS II	ALLAIN Marin La Banneville	Opposition à l’OAP n°11 CAMPUS II, Marin, 18 ans, habitant de La Banneville, exprime sa colère face à l’absence de concertation sur le projet OAP Campus 2, qui intègre 30 % du terrain familial sans information préalable. Il dénonce un mépris des habitants, une planification injustifiée basée sur des chiffres surestimés, et un projet en contradiction avec les enjeux climatiques actuels et les lois de lutte contre l’artificialisation des sols. Il rejette l’urbanisation imposée au détriment de l’environnement et de la qualité de vie, et demande le retrait du projet, qu’il perçoit comme un passage en force, contraire aux principes démocratiques.	Sur la concertation, voir la réponse faite à @280 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 consommation des ENAF projetée au sein du PLU est strictement encadrée, et nécessaire pour remplir les objectifs (notamment en terme de logements) fixés par les documents supra-communaux (SCoT, PLH). pour le surplus, voir OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
20	@269	82. OAP CAMPUS II	ALLIO Philippe SAINT MALO	Opposition à l’OAP n°11 CAMPUS II, Exprime son opposition ferme au projet d’OAP “Campus 2” à Saint-Malo, qui semble déconnecté des besoins réels et des attentes des habitants. Le besoin universitaire invoqué ne se vérifie pas : les effectifs étudiants stagnent autour de 2 000, les infrastructures existantes sont largement suffisantes, et aucune demande d’extension n’a été formulée par les établissements concernés. Ce projet apparaît donc comme une initiative prématurée, sans véritable justification ni concertation suffisante. Sur le plan des mobilités, la proposition de réduction de voies sans étude approfondie soulève de sérieuses inquiétudes quant à la circulation future et à la sécurité des riverains, piétons et cyclistes. Par ailleurs, l’artificialisation de 52 hectares de terres agricoles constitue un impact environnemental majeur, en contradiction avec les engagements nationaux (loi Climat et Résilience, ZAN) et régionaux (SRADDET Bretagne). Dans un contexte de crise écologique, il serait essentiel de privilégier des solutions plus respectueuses du cadre de vie et de l’environnement. En résumé, ce projet présente plusieurs incohérences majeures et ne semble pas répondre aux besoins actuels de la commune. Demande donc une révision complète de cette OAP, avec une vraie concertation et un engagement fort en faveur de la préservation des espaces naturels et de la qualité de vie des habitants.	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). Sur le besoin universitaire, voir la réponse de la commune dans le document de réponse aux questions de la Commission d’enquête. Il y a une confusion sur le périmètre de Campus II : si le périmètre de l’OAP est de 52 hectares, il englobe des espaces déjà urbanisés. Seuls 21,1 hectares sont prévus en extension à échéance 2041. OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
21	@1	3. HABITAT	ANONYME	Demande la priorité aux familles et aux actifs sur les retraités et les touristes : maintien des maisons individuelles, possibilité de circulation en voiture et stationnement abordables.	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
22	@5	3. HABITAT	ANONYME	Favorable au développement des possibilités d’accueil des familles : remplacement d’une maison par un petit collectif avec contraintes BRS/Locatif) , travail sur la démarche BIMBY (construire dans ma jardin) pour limiter le prix du foncier. Il faut soutenir la production de logements familiaux afin de continuer à remplir les classes plutôt que d’aller en construire dans les communes limitrophes, et par la même de réduire les déplacements pendulaires.	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

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
23	@2	51. MOBILITES CIRCULATION	ANONYME	Souhaite que l'Intra Muros, soit entièrement piéton (sauf habitants et commerçant), et « reverdi ».	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 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.
24	@5	52. MOBILITES DOUCES - TRANSPORTS EN COMMUN	ANONYME	Favorable au développement et à la sécurisation des pistes cyclables, dans un contexte de coût élevé de l'énergie et de dérèglement climatique.	La commune note avec satisfaction la remarque formulée sur le projet de PLU
25	@7	52. MOBILITES DOUCES - TRANSPORTS EN COMMUN	ANONYME	Quartier du Pont : la largeur réglementaire du trottoir n'est pas respectée, la piste cyclable est dangereuse. Propositions : sens uniques sur le boulevard de Rothéneuf et rue du commandant Therminier, piste cyclable le long du littoral ; station velo mat au niveau de la plage du Pont.	La ville prend note de cette observation et s'adressera aux services dédiés pour la prise en compte de ce sujet.
26	@12	48. ENV-TV8	ANONYME	Demande une limitation de destruction des haies dans les jardins de ville, pour la biodiversité et la fraîcheur.	Une partie du patrimoine arboré et paysagé de la ville est protégée dans le règlement littéral du PLU, cf prescription 3.2.2 "les haies et alignements d'arbres identifiés au règlement graphique doivent être préservés voire renforcés. [...] toute suppression d'un élément protégé à ce titre doit être compensée par le remplacement d'une végétation comparable [...]". Cela fait également partie des préconisations de l'OAP Trame Verte et Bleue qui vise à préserver le patrimoine végétal et arboré de la ville ainsi qu'à le rendre plus résilient et adapté à la biodiversité locale. De façon générale, il convient de distinguer les arbustes des arbres. En fonction des éléments ci-dessous, les haies peuvent ou pas être supprimées. Il peut y avoir plusieurs raisons pour justifier la suppression de haies (plutôt arbustives). Il faut d'abord qu'une évaluation appropriée soit réalisée avant de prendre une décision. C'est également une réflexion partagée entre les différents services de la collectivité. Voici les cas qui peuvent justifier la suppression de haies: - Sécurité et accessibilité : les haies peuvent obstruer la vue et empiéter sur les routes ou les chemins, créant des risques d'accidents. Leur suppression peut être nécessaire pour garantir la sécurité des usagers. C'est le cas actuellement, rue Roger Mette. Il y avait de l'Elaeagnus ebbingei, une haie monospécifique (pas de diversité végétale), ancienne, avec un coût d'entretien élevé, car elle débordé sur la route. Dans le cadre de la création d'une piste cyclable, elle est arrachée et nous replantons des essences diversifiées. - Entretien et santé des plantes, Gestion des nuisibles : Certaines haies peuvent être vieillissantes (en fin de vie), malades ou envahies par des parasites. Leur suppression peut être une mesure de santé publique pour éviter la propagation de maladies aux autres plantes. - Aménagement urbain : Dans le cadre de projets de développement urbain, la suppression de haies peut être requise pour faire place à des infrastructures nécessaires, telles que des routes, des bâtiments ou des espaces publics. C'est aussi le cas pour l'aménagement de la rue Roger Mette avec la création d'une piste cyclable. Nous vérifions toujours s'il est possible de la conserver et si des alternatives existent. Pour les arbres c'est différent, Nous essayons au maximum de les conserver.
27	@16	3. DEMOGRAPHIE	ANONYME	Satisfaction de voir des constructions nouvelles de nature à rajeunir la population	La commune note avec satisfaction la remarque formulée sur le projet de PLU
28	@18	3. HABITAT	ANONYME	Déplore le manque de logements et souhaite que la ville puisse accueillir les jeunes.	La ville a fixé un objectif d'environ 500 logements par an conformément aux objectifs fixés par les documents surpa communaux (SCoT, PLH). Une partie de ces logements sera consacrée aux jeunes
29	@19	82. OAP CAMPUS II	ANONYME	OAP n° 11 CAMPUS II Résidente du quartier La Banneville opposée à l'OAP : l'environnement calme, agricole va être remplacé par plus de 500 logements à construire, et une avenue déplacée. Considère que les riverains n'ont pas été informés (pas de réunion publique) et déplore le manque de transparence. Choquée par la suppression de terres agricoles, l'atteinte à la biodiversité (disparition des passages pour les animaux) et au paysage. Met en question le besoin en logements, les mesures prises pour qu'ils profitent aux actifs résidents, la prise en compte des risques (montée des eaux, ruissellements, remontée des nappes).	Sur la concertation, voir la réponse faite à @280 pour le surplus, voir OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
30	R28	53. STATIONNEMENT	ANONYME	Avenue J Jaurès Rocabey. Maintenir les parkings pour l'accès aux commerces et services de soins pour les personnes âgées. Sinon mettre des navettes gratuites.	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 adressera cette observation aux services compé pour la prise en compte de ce sujet.
31	@27	81. OAP ROTHENEUF	ANONYME	Favorable au développement de l'OAP sectorielle de Rothéneuf. Ce quartier vieillit, et l'absence de foncier disponible, combinée au coût élevé du terrain, rend toute installation de jeunes quasi impossible. Le projet initial de 800 logements était une aberration mais sous couvert de préservation de la biodiversité, certains riverains semblent opposés à toute nouvelle construction, alors qu'ils ont pu, il y a plusieurs décennies, s'y installer eux-mêmes.	La ville prend connaissance avec satisfaction de cette observation
32	@34	3. AVIS SUR LE PROJET	ANONYME	Avis favorable au PLU	La commune note avec satisfaction la remarque formulée sur le projet de PLU
33	@30	87. OAP GAMBETTA	ANONYME	Défavorable au projet car zone marécageuse et risque de montée des eaux à prendre en compte. Contre les immeubles de hauteur trop importante qui posent la question de la stabilité dans cette zone et défigurent la cité balnéaire	OAP Gambetta : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°5

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
34	@34	87. OAP GAMBETTA	ANONYME	Avis favorable , projet réfléchi et adapté à l'existant et aux besoins, la mixité permet l'arrivée de jeunes. Demande des constructions de qualité	La ville prend note avec satisfaction de cette observation
35	@39	42. ENV-PROBLEMATIQUE DE L'EAU	ANONYME	Souhaite attirer l'attention sur la gestion de la ressource en eau et des infrastructures d'assainissement, dans un contexte où le PLU prévoit la création de 5 300 nouveaux logements. Cette projection pose de graves interrogations 1. Saturation des infrastructures actuellesL'avis rendu par la MRAe souligne très clairement les limites déjà atteintes des réseaux d'eau potable . il est déraisonnable d'envisager une telle croissance démographique sans démonstration de leur capacité à absorber ces nouveaux besoins. 2. Un réseau dépendant d'apports extérieurs et donc vulnérable. 3. Des réserves déjà sollicitées au-delà du raisonnable (voir article Ouest-France le 11 mai 2025) concernant le déficit préoccupant de la production d'eau potable par rapport à la consommation réelle. 4. Des économies insuffisantes malgré les effortsLes initiatives et efforts des habitants pour réduire leur consommation), ne permettront pas à de compenser les besoins induits par l'arrivée de milliers de nouveaux foyers. Il paraît indispensable de reconsidérer la programmation de 5 300 logements tant que les garanties sur l'approvisionnement en eau potable et la capacité d'assainissement ne sont pas apportées.	Concernant la ressource en eau, la commune renvoie sur ce point 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
36	@39	43. ENV-EAUX USEES-EAUX PLUVIALES	ANONYME	Souhaite attirer l'attention sur un point critique du projet : la gestion des infrastructures d'assainissement, dans un contexte où le PLU prévoit la création de 5 300 nouveaux logements. Cette projection pose de graves interrogations : 1. Saturation des infrastructures actuellesL'avis rendu par la MRAe souligne très clairement les limites déjà atteintes des réseaux d'assainissement. il est déraisonnable d'envisager une telle croissance démographique sans démonstration de leur capacité à absorber ces nouveaux besoins. 2. Absence de document d'assainissement actualisé :À ce jour, aucun schéma directeur d'assainissement n'est joint ou mis à jour dans les documents du PLU. Cela constitue un manquement important à l'obligation de planifier de manière cohérente les besoins. Il paraît indispensable de reconsidérer la programmation de 5 300 logements tant que les garanties sur l'approvisionnement en eau potable et la capacité d'assainissement ne sont pas apportées.	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 (diminution des déversements en réseau grâce aux travaux du Schéma Directeur Assainissement sur la période 2025-2034).
37	@37	81. OAP ROTHENEUF	ANONYME	Habitant de Rothéneuf, fait part de ses fortes réserves sur l'OAP n°8 ROTHENEUF et l'urbanisation de la frange sud du quartier : -Zones humides et biodiversité : aucun inventaire écologique complet n'a été réalisé, quelles protections pour les espèces présentes ? -Fractionnement stratégique du projet : le découpage artificiel de la zone empêche une évaluation d'ensemble des impacts. Une étude globale est indispensable environnementale. - Absence d'intérêt général : dans un quartier, parmi les plus chers de Saint-Malo, dominé par des résidences secondaires, le projet semble répondre à des logiques privées plutôt qu'à un véritable intérêt général. -Accès et stationnement : les rues existantes sont inadéquates à un trafic accru. Aucune solution concrète de stationnement n'a été avancée. - Proximité du littoral et risques naturels : le projet de nouvelle route à moins de 2 km du rivage va à l'encontre de la loi Littoral, menace les terres agricoles et le paysage autour d'Manoir Jacques Cartier. Plusieurs secteurs en zones inondables, posant des problèmes d'assurabilité des futures constructions. Demande la suspension du projet OAP N°8 tant qu'une évaluation environnementale sérieuse n'a pas été menée, et qu'un véritable dialogue avec les habitants n'est pas engagé.	OAP Rothéneuf : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°8
38	@38	81. OAP ROTHENEUF	ANONYME	Opposé à l'OAP n°8 ROTHENEUF. Retrace l'historique du projet : « Achat des terres par un / des promoteurs immobiliers au prix des terres agricoles ; projet de transformation en en terrains constructibles pour 800 logements et forte plus-value. Mais obstacle majeur avec la découverte de zones humides ; demande d'intervention de l'Etat via une DUP sous le prétexte mensonger de la nécessité d'une autoroute pour désengorger le trafic sur le Bd de Rotheneuf. Arrangement entre la mairie et le promoteur pour construire 180 logements en ignorant le caractère naturel et donc sensible de toute la Frange Sud. St Malo ne restera une ville agréable pour ses habitants que si la nature ne disparaît pas totalement. Et la nature, quant à elle, n'a pas de voix pour se défendre, alors c'est à nous de la faire ! »	OAP Rothéneuf : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°8
39	@49	2. PROCEDURE	ANONYME	La logique de la conception du projet semble respecter la loi et les schémas supérieures. L'ensemble des documents sont clairs et précis. Le projet de PLU est rédigé avant que l'Agglomération de Saint Malo ait finalisé et validé le (PSM) Plan de Submersion Marine. 30% environ de la population de Saint Malo se trouve ou se trouvera dans les zones inondables et le PLU sera caduc : des surfaces constructibles ne le seront plus, il faudra trouver d'autres surfaces constructibles pour l'habitat dans des zones qui ont été exclues pour diverses raisons et dans le cadre du ZAN Demande que le projet de PLU ne soit pas validé, avant la rédaction, l'enquête publique et l'approbation du Plan de Submersion Marine de St Malo Agglo.	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.
40	@56	3. AVIS SUR LE PROJET	ANONYME	Hauteur démesurées prévues des constructions dans les secteurs submersibles, densification non cohérente avec la ressource en eau, 2000 logements vacants pourquoi raser des maisons pour mettre des immeubles habités en résidences secondaires. La population prévue va augmenter les embouteillages et la pollution.	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 logements vacants depuis au moins 2 ans sont estimés à environ 500 soit un potentiel d'optimisation particulièrement faible.
41	@72	3. AVIS SUR LE PROJET	ANONYME	Considère que les directions prises par le nouveau PLU arrivent avec plus de 10 années de retard, et ne sont pas adaptées ni aux besoins économiques, ni aux besoins d'habitat autre que "secondaire" autant pour la ville de St Malo que pour l'ensemble de l'agglomération malouine. Ce dossier gagnerait à être réellement étudié au prisme des besoins des habitants et des entreprises, plutôt qu'à celui de la simple volonté à très court terme de quelques élus mal informés par les promoteurs.	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).

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
42	@72	3. SECTEUR INDUSTRIEL ARTISANAT	ANONYME	Considère que malgré la sensibilisation des entreprises et des représentants économiques de la ville et de l'Agglo depuis 1995, la ville n'a pas développé au fil des mandats la mise à disposition adaptée de foncier à destination, non pas des promoteurs ; mais des petites entreprises et des associations. La conversion de 20 ha de zone d'activité en zone d'habitation a bloqué les implantations et déménagements d'activités pour certaines déjà présentes en zone et souhaitant se développer au bénéfice de projets qui finalement ne verront pas le jour. Les entrepreneurs qui tournent vers d'autres agglomérations (Dinan, Rennes, CCE, Dol de Bretagne). Il n'y a pas eu de réelle création de zone à vocation artisanale accessible aux petites entreprises : - zone des Fougeray non adaptée depuis sa création. Certaines entreprises, après 4 ans de présence dans cette zone souhaitent déjà partir. Des bâtiments neufs ne trouvent pas preneurs car non adaptés aux besoins des entreprises à plus de 1.300€ HT du m². - Zone Atalante ayant différé les implantations pour la partie artisanale de 7 ans pour au final accoucher d'un projet de zone déjà désuet dont les bâtiments sortent à peine de terre ; cahier des charges inadapté ; friche pendant des années, morcelée au fil des ans vers d'autres activités non prévues initialement, et bloquées les premières années, entreprises présentes revendant partie de leurs bâtiments ou foncier (OxyGo entre autres ces derniers mois) ; Les règlements des zones d'activités existantes ne favorisent pas la mixité des activités, et vont jusqu'à empêcher le développement de celles déjà existantes depuis près de 10 ans en refusant leur déplacement au sein d'une même zone. Aucune réflexion dans le cadre du nouveau PLU ne prévoit une mutualisation des offres à destination des entreprises sur la totalité de l'agglomération de St Malo. Aucune solution n'est proposée sur l'agglomération : pas de création de zones d'activités artisanales, préemption de 10ha pour l'hôpital.	Saint-Malo Agglomération traite ce sujet à l'échelle intercommunale en concertation avec les organismes consulaires qui sont associés aux questions de l'évolution du foncier économique (comité technique, convention, bientôt charte). Le développement économique peut s'entendre en renouvellement urbain / densification autant qu'en extension. Les surfaces dédiées aux activités économiques sont à considérer à une échelle intercommunale, voire à l'échelle du SCOT. Par ailleurs, Saint-Malo Agglomération a fait réaliser en 2023 par l'AUDIAR une étude sur les gisements dans les ZAE (potentiel à densifier). 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. En complément, il est rappelé que le SCOT en révision prévoit à l'échelle de Saint-Malo Agglomération 22,8 ha de nouveaux fonciers économiques sur la période 2021 – 2030 et 34 ha sur la période 2031 – 2040. Il est précisé qu'à 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. 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 de s'y transférer et s'y développer, libérant ainsi des espaces sur la ville Exemples depuis 2021 : 15 entreprises artisanales, industrielles et logistiques ont été déplacées depuis Saint-Malo vers de nouvelles zones réalisées par Saint-Malo Agglomération (ZAC des Fougerais à St Malo et ZAC Actipole à Miniac-Morvan). Au total, en moins de 5 ans, ce sont plus de 12 ha commercialisés pour permettre leurs installations. 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. Dans le PLU révisé, les surfaces dédiées aux activités économiques existantes sont zonées UAI pour l'activité industrielle, en UAC pour l'activité commerciale et UAT pour l'activité à vocation industrielle et tertiaire, les zones existantes sont maintenues à l'exception du front de boulevard de Gaulle laissant place à la ZAC de Gaulle, initiée en 2013. Deux emplacements en zone 1AUAI permettent de l'extension urbaine pour l'activité économique. Au total, 286,8 ha sont consacrés aux zones d'activités (zones UAC + UAT + UAI + zones UM1 et UM3).
43	@72	3.SECTEUR COMMERCE	ANONYME	Les surfaces créées en pieds d'immeubles ne répondent pas à une demande de la part des professionnels et vont reporter les problèmes vécus dans les centres ville depuis 30 ans et qui expliquent en grande partie leur désertification commerciale au profit de débits de boisson ou commerce de bouche uniquement : manque de parking pour les activités, nuisances pour les habitants (bruits, livraisons) ; prix des logements et manque de parkings résidents et de transports en commun, absence de structures de sports ou de loisirs qui dissuaderont les jeunes familles de s'y installer. Il n'y a pas de zone dédiée aux loisirs commerciaux ou associatifs depuis 30 ans, malgré une demande accrue depuis 10 ans. Des projets associatifs subventionnés de manière privé, viables, qui permettent de répondre aux besoins d'évolution des associations et de libérer des locaux vétustes entretenus à par la collectivité, sont refusés par méconnaissance des élus et adjoints responsables. Ces dossiers refusés incluent pour certains des investissements privés de plus d'1 million d'euros, qui permettraient le maintien et le développement d'associations déjà existantes Les prix au m² pour ces surfaces commerciales n'inciteront pas les entreprises à louer ou acheter et les possibilités sont limitées (cf annonce du déplacement d'entreprises de la ZI Sud et incitation à contacter l'agglomération de Dol de Bretagne pour trouver de nouveaux terrains d'activité...).	Lors d'un séminaire organisé par la CCI 35 le 25 juin 2025, l'AUDIAR (Agence d'Urbanisme du Pays de Rennes) a présenté un support sur les "zones d'activités de demain" montrant notamment des exemples de nouvelles formes urbaines en zones d'activités, visant à accueillir une combinaison d'activités en verticalité avec une mixité associant des activités de production, de logistique et de bureaux. Plusieurs OAP sont formulées de façon à définir des hauteurs pour rendre possible ces projets innovants et les hauteurs adaptées pour optimiser l'emprise au sol et permettre la construction de bâtiments verticaux.
44	@72	52. MOBILITES DOUCES - TRANSPORTS EN COMMUN	ANONYME	Le maillage des transports en commun, loin de se maintenir dans les zones péri-urbaines malouines (lignes de bus supprimées il y a 4 ans et non remplacées), n'est pas efficient au sein de l'agglomération (perte d'usagers des écoles de natation à la création d'Aquamalo en zone Atalante du fait de l'impossibilité de ramassage scolaire adapté en horaires dans les communes avoisinantes, à titre d'exemple isolé et non récent).	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. 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.
45	@67	3. HABITAT	ANONYME	La construction de logements pourrait-il être complété par une rénovation de logement : 500 logements/an avec 50% de rénovés et 50% de neufs pour respecter la TVB	La Ville encourage la rénovation de logements existants, mais est tenue de densifier les zones existantes ainsi que de prévoir des projets en extension pour répondre aux objectifs de logements fixés
46	R49	89. OAP MONTAGNE SAINT JOSEPH	ANONYME	OAP Montagne St Joseph Dans la perspective des aménagements à venir, le réseau routier et le plan de circulation sont à revoir car d'ores et déjà inadaptés et insécures. Revoir de même les réseaux d'eau (pluviales, assainissement).	OAP Montagne Saint-Joseph : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°10
47	@94	81. OAP ROTHENEUF	ANONYME	Concerné(e) par le projet d'urbanisation de la Frange Sud de Rothéneuf, souhaite attirer l'attention sur l' OAP N°8 du PLU de St Malo pour les raisons suivantes : La préservation des zones humides est un enjeu crucial pour la préservation de la biodiversité et du climat. La zone abrite une biodiversité remarquable et comprend des zones humides non inventoriées. Aucun inventaire écologique complet n'a été réalisé, en contradiction avec le Code de l'environnement. Comment la mairie prévoit-elle de protéger ces espèces ? Le fractionnement de la zone par la construction de logements autour de zones humides impacte forcément leur bon fonctionnement, une évaluation de l'ensemble des impacts est nécessaire. Le projet de nouvelle route à moins de 2 km du rivage va à l'encontre de la loi Littoral, menace les terres agricoles et le paysage autour du Manoir Jacques Cartier. En outre, plusieurs secteurs sont en zones inondables, posant des problèmes d'assurabilité des futures constructions. Le quartier, parmi les plus chers de Saint-Malo, est dominé par des résidences secondaires. Ce projet semble répondre à des logiques privées plutôt qu'à un véritable intérêt général. Pourquoi urbaniser des zones sensibles sans besoin collectif clairement établi ? Le nombre de logements fermés une grande partie de l'année (dont des appartements récemment construits) en est une preuve. Les rues existantes (Mac Donald Stewart, Commandant L'Herminier) sont inadaptées à un trafic accru. Aucune solution concrète de stationnement n'a été avancée. En conclusion, demande la suspension du projet OAP N°8 tant qu'une évaluation environnementale sérieuse et globale n'a pas été menée. Un véritable dialogue avec les habitants doit être également engagé.	OAP Rothéneuf : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°8
48	@109	3.CONSUMMATION ESPACE	ANONYME	Ne souhaite pas de construction dans la zone non construite et demande à préserver la nature, la faune et la flore.	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 terme de logements) fixés par les documents supra-communaux (SCoT, PLH).
49	@123	81. OAP ROTHENEUF	ANONYME	Le fractionnement artificiel de la zone limite l'impact réglementaire et évite des études globales, ce qui empêche une évaluation honnête et complète du projet. Au-delà des difficultés d'accès et de stationnement et de la sous capacité des commerces de Rothéneuf de satisfaire l'arrivée de nouveaux habitants, quel est l'intérêt général qui pourrait permettre l'urbanisation des zones humides ? Comment la mairie compte-t-elle protéger la biodiversité de la zone ?	OAP Rothéneuf : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°8

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
50	@113	84. OAP PORT ET INCIDENCE SUR LE PAYSAGE (GARE DU NAYE HORS PERIMETRE)	ANONYME	Le PLU doit intégrer la nécessité de protéger notre patrimoine (vue d'Intramuros à partir des Bas-Sablons) et la montée des eaux.	La ville prend note de cette observation
51	@114	84. OAP PORT ET INCIDENCE SUR LE PAYSAGE (GARE DU NAYE HORS PERIMETRE)	ANONYME	Habitant du port de plaisance des Bas Sablons, opposé à la mise en application de ce projet de PLU en l'état : flou artistique concernant la mise en valeur de son site, cône de vue loin de rassurer sur les volontés de protection du patrimoine des malouins, pas de prise en compte de la nouvelle gare maritime de 8m de haut ni du risque de submersion.	La ville prend note de cette observation ; 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
52	@134	7. RG. CONES DE VUE - PAYSAGE	ANONYME	Même adresse que 60 73 133 136 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.	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.
53	@129	74. EMPLACEMENTS RESERVES	ANONYME	Même adresse 5, 27 et 36: Préciser ce qu'est cet ER 10 de 24076 m² qui va impacter un axe très passant et pas sécurisé	L'emplacement réservé ER n°V26 a pour objet d'améliorer la circulation et la sécurité de la VC n°10. Cette voie rurale est très fréquentée et on constate des problèmes de sécurité, de visibilité et une certaine insécurité pour les deux roues. Cet emplacement réservé vient remplacer un emplacement réservé dans le PLU en vigueur qui a évolué avec les modifications apportées au schéma de circulation qui était porté par le précédent PLU.
54	@138	82. OAP CAMPUS II	ANONYME	Habitant La Banneville, émet des réserves sur l'OAP Campus II, qui va à l'encontre des objectifs nationaux du ZAN, de la loi Climat et Résilience, du SRADDET Bretagne et des recommandations de la MRAe, qui appellent à mobiliser d'abord le foncier déjà urbanisé pour préserver ces zones. Doute du besoin réel d'un nouveau campus qui n'a pas été démontré. Aucune école ou université n'a exprimé la volonté de s'implanter sur cet endroit. L'IFSI quitte même la ville. Demande à étudier les alternatives de réhabilitation des logements vacants ou sous-occupés (plus rapides, moins coûteuses, et écologiquement responsables).	La consommation des ENAF projetée au sein du PLU est strictement encadrée, et nécessaire pour remplir les objectifs (notamment en terme de logements) fixés par les documents supra-communaux (SCoT, PLH). Elle a été établie en respect des principes issues de la loi Climat et Résilience de 2021 (voir sur ce point la réponse faite dans les réponses de la commune aux avis PPA). Sur le besoin universitaire, voir la réponse de la commune dans le document de réponse aux questions de la Commission d'enquête. le tome 2 du rapport de présentation évoque les logements vacants qui 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 Pour le surplus, se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
55	@155	3. AVIS SUR LE PROJET	ANONYME	Même texte que @154	Même réponse que le @154
56	@173	2. PROCEDURE	ANONYME	Serons-nous prévenus lorsque le projet réalités Rue de Tourville sera racheté afin que nous puissions donner notre avis sur ce futur projet ?	Le permis de construire de la rue de Tourville a été confirmé par la cour administrative d'appel de Nantes et le permis de construire est désormais définitif. Le groupe Réalités a décidé de céder ce projet à un autre promoteur qui devrait le mettre en oeuvre en respectant le permis de construire d'origine et les engagements qui avaient été pris en matière de programmation, de qualité environnementale et de mise en oeuvre du projet.
57	@168	2. PROCEDURE	ANONYME	À la lecture de nombreux avis, réalise que les personnes les plus mobilisées sur cette enquête sont potentiellement les plus impactées par les projets envisagés dans le cadre de cette révision du PLU ce qui est tout à fait légitime. Estime qu'il est essentiel de se mobiliser et dépose des remarques sur la mobilité (favorable à la réduction du stationnement et au développement des mobilités douces) et le logement (favorable à de nouvelles opérations d'aménagement, à condition qu'elles soient pensées avec exigence, en réponse aux enjeux environnementaux et de mixité sociale).	Cette observation n'appelle pas de réaction de la part de la commune
58	@168	3. AVIS SUR LE PROJET	ANONYME	Les OAP de Rothéneuf, du Campus et de la Houssaye étaient déjà inscrits dans le précédent PLU. Il faut les repenser en profondeur, notamment sous l'angle de la préservation de la biodiversité, de la mixité sociale et de l'intergénérationnel. Le marché immobilier est devenu particulièrement tendu rendant l'accès à la propriété quasi impossible pour de nombreuses familles, ce qui a entraîné le développement de lotissements en périphérie, l'engorgement des routes, l'éloignement des services publics, la perte de vitalité dans les quartiers historiques. Favorable à de nouvelles opérations d'aménagement, à condition qu'elles soient pensées avec exigence, en réponse aux enjeux environnementaux et de mixité sociale. Il est impératif de favoriser des dispositifs comme le Bail Réel Solidaire (BRS) afin de réserver l'accès au logement aux résidences principales, et ainsi permettre à des familles de s'installer durablement à Saint-Malo.	La ville a validé le principe d'avoir des opérations d'extension urbaine en continuité avec l'urbanisation existante pour d'une part terminer la lisière urbaine de façon définitive et d'autre part permettre de répondre à des besoins de logements familiaux abordables, notamment sur les secteurs de la Houssaye et de Rothéneuf où il est envisagé de construire des logements pour les familles en bail réel solidaire. L'ambition de la ville est de faire de ces nouveaux quartiers des laboratoires en matière de démarche environnementale et en matière d'intégration paysagère pour offrir un cadre enrichissant pour les familles et expérimenter des démarches comme l'agriculture urbaine à la Houssaye ou la mise œuvre d'une labellisation ENS pour les zones humides préservées de Rothéneuf.
59	@174	3. AVIS SUR LE PROJET	ANONYME	Dénonce le non respect des promesses électorales de 2020 sur la concertation, l'environnement, la limitation de l'urbanisation avec de la qualité	Cette observation n'appelle pas de réaction de la part de la commune
60	@173	45. RISQUES SUBMERSION	ANONYME	Incompréhension d'orientations du PLU : beaucoup de constructions prévues à Rocabay alors que la zone est submersible, et que certaines parties de la ville sont protégées comme Rhoténeuf. Quel devenir pour la population en cas de submersion marine ? Ne serait-il pas raisonnable d'attendre le nouveau rapport sur la submersion marine avant d'entreprendre d'autres constructions à échelle plus humaine ?	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 bines. Les immeubles construits dans les ssecteurs 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 pris en charge des personnes.

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
61	@168	52. MOBILITES DOUCES - TRANSPORTS EN COMMUN	ANONYME	Il est indispensable de renforcer et sécuriser le réseau cyclable, pour encourager une mobilité douce et réduire la dépendance à la voiture individuelle. C'est un enjeu de santé publique, de qualité de vie et d'avenir pour notre territoire.	Le PADD affiche 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. Pour cela, la ville mise notamment sur une amélioration de la performance du réseau de transports en commun et 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.
62	@178	53. STATIONNEMENT	ANONYME	La réduction du nombre de places de stationnement paraît incongrue dans la mesure où même pour les riverains le stationnement est un réel problème : à St Servan, il faut se garer dans la rue car peu d'immeubles sont pourvus de places de parking ; le manque de structures de parking pour les pics de fréquentation occasionne des stationnements gênants, en dehors des places prévues et surtout non verbalisés. Merci de veiller à privilégier les résidents malouins et maintenir les stationnements nécessaires.	La ville prend note de cette observation et adressera cette observation aux services compétents pour la prise en compte de ce sujet.
63	@182	61. REGLEMENT - ZONES URBAINES	ANONYME	Secteur Avenue de Moka et Rue Amiral Le Verger : un projet d'immeuble de 6 étages face à un ensemble de pavillons distants de 6 mètres était une aberration avec l'ancien PLU. La révision abaisse seulement d'un étage dans ce quartier ; ce qui veut dire que tout ce que la mairie a accepté de construire auparavant était démesuré dans ce secteur.	Le permis de construire de la rue de Tourville a été confirmé par la cour administrative d'appel de Nantes et le permis de construire est désormais définitif. Le groupe Réalités a décidé de céder ce projet à un autre promoteur qui devrait le mettre en oeuvre en respectant le permis de construire d'origine et les engagements qui avaient été pris en matière de programmation, de qualité environnementale et de mise en oeuvre du projet.
64	@179	81. OAP ROTHENEUF	ANONYME	Contre l'OAP demande de protéger les ZH, une étude globale de la zone et des stationnements La rue Mac Donald Stewart est saturée et la nouvelle route à moins de 2km du littoral impactera l'environnement	OAP Rothéneuf : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°8
65	@165	84. OAP PORT ET SON LIEN AVEC L'INTRAMUROS	ANONYME	Commerçant ouvert toute l'année sur l'intra-muros, alerte sur les risques liés à la perte drastique de places de parking et à la perte du nombre d'accès. L'intra-muros est avant tout un centre-ville à part entière qui vit à l'année. L'impact de ce projet sur son activité serait la suppression de 70% des contrats salariés à l'année, 70% de nos CDI, 70% de l'effectif qui vit à l'année. Ce sont des parents d'élèves, des jeunes du territoire, des résidents permanents et des électeurs qui risquent de perdre leur emploi.	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 puits 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
66	@168	84. OAP PORT ET SON LIEN AVEC L'INTRAMUROS	ANONYME	Considère que la réduction des places de stationnement intra-muros est non seulement pertinente mais nécessaire. De nombreuses études ont montré que la diminution du stationnement en centre-ville ne nuit pas à l'activité commerciale, bien au contraire.	La ville prend note avec satisfaction de cette observation
67	@169	87. OAP GAMBETTA	ANONYME	Avoir une stratégie de développement local sans immeubles et sans intensifier la circulation. Ok pour Zone industrielle Gambetta avec verdure et pavillons type écoquartier et aménagements culturels et jeux pour enfants	La ville prend note avec satisfaction de cette observation
68	@204	41. ENV- CONSIDERATIONS GENERALES	ANONYME	Il me semble important de limiter l'artificialisation des sols, en particulier dans une zone humide abritant une biodiversité importante.	L'artificialisation des sols est limitée puisque seulement 20% des logements sont réalisés en extension, le reste étant en densification conformément à la loi Climat et résilience de 2021
69	@188	87. OAP GAMBETTA	ANONYME	Aménagement de la zone industrielle se situant entre boulevard Gambetta et chemin des amoureux, souhaite connaître les délais pour chaque zone "moyen terme" / "court terme" après validation du PLU en Année / mois	On peut envisager 3 échéances de mise en œuvre des projets : Court terme : 2026-2028 : il s'agit des 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. Parmi les projets rentrant dans cette catégorie, on peut citer les projets concernés par la convention "Territoires engagés pour le logement" : le secteur Aristide Briand, la ZAC Général de Gaulle et la ZAC de la Houssaye Moyen terme : 2029-2035 : il s'agit des projets pour lesquels des procédures pré-opérationnelles doivent être engagées ou approfondies. On peut citer le secteur de l'OAP Campus 2 ou l'OAP Gambetta. Long terme : à partir de 2035 : il s'agit des projets à plus long terme qui pourraient s'étaler au-delà de l'échéance du PLU : on peut citer des projets comme la reconversion du site de l'hôpital Broussais après son transfert vers le site d'Atalante.
70	@226	3. AVIS SUR LE PROJET	ANONYME	Ce PLU et ce PADD sont des contresens qui ignorent les enjeux du développement harmonieux de notre qualité de vie et de nos succès économiques (chaque jour le matin et le soir que dire des bouchons ?). Déplore le mépris de la protection de l'environnement utilisée comme une diversion, de la compromission avec les "pilleurs" du foncier qui dénaturent notre cité, de l'utilisation des nos contributions fiscales à des fins juridiques contre les "réfractaires". Ce rapport, qu'en adviendra-t-il devant des intérêts qui vont à l'encontre des besoins et de la volonté des malouins comme le démontre le projet du quartier de Lorette, contre lequel le combat dure depuis plus de six ans ?	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" : accent sur le coefficient de biotope par surface, OAP TVB consacrée aux continuités écologiques, intégration des dispositifs d'énergie renouvelables...
71	@206	51. MOBILITES CIRCULATION	ANONYME	La réduction des voies d'accès va considérablement embouteiller les axes et réduire la mobilité des habitants des villes périphériques, et perdre la qualité de vivre dans les communes environnantes.	Dans le Plan Global de Déplacement, 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. Dans l'objectif de favoriser le report modal, le PGD cherche à valoriser de nouveaux P+R connectés aux transports collectifs.
72	@209	51. MOBILITES CIRCULATION	ANONYME	La réduction des voies d'accès va considérablement embouteiller les axes et réduire la mobilité des habitants des villes périphériques, et perdre la qualité de vivre dans les communes environnantes.	Les orientations de l'OAP Campus II sont revues à l'issue de l'enquête publique et la déviation de l'avenue Maréchal Juin n'est plus envisagée

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
73	@231	82. OAP CAMPUS II	ANONYME	Fait part de son inquiétude concernant le projet Campus II pour les raisons suivantes : 1. Le développement prévu, à base d'immeubles, viendrait rompre l'équilibre visuel et patrimonial du lieu et l'histoire rurale de ce quartier. 2. Une voirie nouvelle mal pensée, insuffisamment étudiée et génératrice de nuisances. 3. Une menace directe pour la biodiversité (une faune et une flore locales précieuses et fragiles). 4. Une détérioration de la qualité et du cadre de vie pour les habitants et une hausse des nuisances (bruit, circulation, densification). 5. Un manque flagrant de consultation et de dialogue avec les habitants. Demande en conséquence : la suspension du projet dans sa forme actuelle, Une concertation élargie, transparente et ouverte à tous les citoyens Une évaluation environnementale indépendante complète une étude sérieuse des alternatives plus douces, respectueuses du cadre de vie et de l'environnement.	Les orientations de l'OAP Campus II sont revues à l'issue de l'enquête publique : L'implantation et les hauteurs des constructions sont modifiées pour préserver les constructions existantes et la déviation de l'avenue Maréchal Juin n'est plus envisagée. Pour le surplus : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
74	@218	84. OAP PORT ET SON LIEN AVEC L'INTRAMUROS	ANONYME	Dans l'OAP chapitre 3 cap sectorielle13 le port, Il est indiqué page 16 : « la rénovation devra garantir le maintien du front urbain bâti avec des rez-de-chaussée actifs pour dynamiser le quai Duguay-Trouin ». Cette dynamisation ne devra pas aller à l'encontre du règlement la zone R du PPRSM en augmentant considérablement la population ; les rénovations et aménagements devront être menés dans le strict respect des réglementations en vigueur et des normes applicables et en préservant la tranquillité des personnes vivant dans le quartier à l'année. Signale les nuisances sonores et olfactives de l'établissement « LE DOCK »	Les projets doivent évidemment respecter le PPRSM et ses prescriptions. Concernant l'établissement "Le Dock", la ville prend note de cette observation et la transmet aux services compétents.
75	@248	3. AVIS SUR LE PROJET	ANONYME	Rappelle le risque de submersion. Remet en cause le nb de logements, le prix pour des installations, la répartition des logements sociaux, les hauteurs prévues, la bétonisation, le manque de ressource en eau les constructions prêt des zones polluées par la TIMAC ou la laiterie Malouine et la bienveillance envers les promoteurs;	Ces thématiques sont abordées dans le tableau compilant les OAP joint en annexe.
76	@245	3. AVIS SUR LE PROJET	ANONYME	Une jeune Malouine étudiante à Paris exprime son attachement profond à sa ville natale et son désir de s'impliquer en tant que citoyenne. Elle dénonce un modèle d'urbanisme dépassé, centralisé et sourd aux enjeux écologiques et démocratiques actuels. Elle critique vivement l'absence totale de concertation publique en amont du projet, qu'elle considère comme un déni de démocratie locale. Elle rappelle que la planification urbaine doit désormais s'ancrer dans une logique de sobriété foncière, de justice intergénérationnelle et de respect des engagements climatiques.	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. La consommation des ENAF projetée au sein du PLU est strictement encadrée, et nécessaire pour remplir les objectifs (notamment en terme de logements) fixés par les documents supra-communaux (SCoT, PLH).
77	@251	3. HABITAT	ANONYME	Habitante de Saint-Malo, a vécu longtemps à Saint-Malo avant de s'installer à La Fresnais. Malgré deux emplois, elle n'a pas réussi à acheter ni louer à Saint-Malo, et occupe aujourd'hui un logement social provisoire. Employée à l'hôpital, elle constate que peu de ses collègues sont propriétaires. Elle demande une limitation des résidences secondaires afin de favoriser l'accès au logement pour les actifs de la ville.	S'agissant des résidences secondaires, un nouvel outil est issu de la loi Le Meur de novembre 2024, qui 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 anticipé, étant précisé que le développement des RS est perceptible surtout dans le parc de logement existant (non concerné par la servitude).
78	@247	3.DEMOGRAPHIE	ANONYME	Les projections démographiques officielles indiquent que la construction de 370 à 425 logements par an suffirait à maintenir la population. Le projet prévoit pourtant 530 logements, ce qui constitue une surévaluation et crée une pression foncière et environnementale inutile. Cette surproduction alimente artificiellement la demande foncière au détriment de l'environnement local.	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 aux échelons supra communaux (SCoT, PLH)
79	@247	42. ENV- PROBLEMATIQUE DE L'EAU	ANONYME	La station d'épuration locale approche de sa capacité maximale, et l'ajout d'un nouveau quartier densément peuplé risque de provoquer des rejets insuffisamment traités, avec des conséquences sanitaires graves. De plus, le réseau d'eau potable dépend d'importations extérieures, et aucune étude sérieuse n'a été fournie sur la pérennité de cette ressource face au réchauffement climatique. Il est donc imprudent d'augmenter la pression sur ces ressources sans anticiper leur gestion durable	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 (diminution des déversements en réseau grâce aux travaux du Schéma Directeur Assainissement sur la période 2025-2034).
80	@242	81. OAP ROTHENEUF	ANONYME	Contribution avec Photos et constat d'huissier signale des surfaces avec de l'eau chaque année, un puits classées espèces d'oiseaux protégés bécassines et chauve-souris. Met en cause l'inventaire réalisé . Signale que la zone n'a pas été remise en état à l'identique suite à la décision de justice	OAP Rothéneuf : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°8
81	@252	81. OAP ROTHENEUF	ANONYME	Alerte sur les zones humides riches en biodiversité demande un inventaire complet environnemental et une étude globale de la zone	OAP Rothéneuf : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°8
82	@241	82. OAP CAMPUS II	ANONYME	Le projet de construire à La Banneville est une erreur. Ce quartier est paisible, entouré de verdure, et c'est l'un des derniers endroits où on peut encore sentir qu'on est à la campagne, pas seulement à la mer. On veut transformer un espace naturel, riche en biodiversité, en un quartier de béton, sans penser aux conséquences sur le paysage, les habitants, l'eau, les animaux. Est-ce vraiment le futur qu'on veut pour Saint-Malo ? Saint-Malo est une ville magnifique, qui va finir par perdre son équilibre entre mer, nature et patrimoine. Il faut stopper l'urbanisation à tout prix et l'artificialisation des sols alors qu'on pourrait rénover des logements vides ou mieux utiliser ce qui existe déjà.	Sans densification urbaine ni artificialisation des sols, la commune de Saint-Malo serait incapable de conserver ses habitants et ne pourrait pas répondre aux objectifs de logements fixés par le SCoT et le PLH. La consommation des ENAF projetée au sein du PLU est strictement encadrée, et nécessaire pour remplir les objectifs (notamment en terme de logements) fixés par les documents supra-communaux (SCoT, PLH). Pour le surplus, se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
83	@262	82. OAP CAMPUS II	ANONYME	Exprime sa vive opposition au projet OAP Campus II et demande son retrait, en raison des impacts sur les mobilités, la sécurité routière et l'environnement qui apparaissent à la fois sous-estimés et mal anticipés. La transformation prévue de la route actuelle en un boulevard urbain, réduisant une 2x2 voies en 1x1, soulève de sérieux problèmes. Sans aucune étude de trafic préalable, ce projet risque d'engendrer une congestion massive et un report sur des rues résidentielles initialement calmes, accroissant les nuisances (bruit, pollution) et une augmentation des risques pour les usagers les plus vulnérables : piétons, enfants et cyclistes, en l'absence de solutions pour les mobilités douces. Sur le plan environnemental, l'implantation du boulevard en zone humide est tout aussi préoccupante car ce territoire naturel joue un rôle crucial dans la régulation des eaux pluviales, la prévention des inondations et l'équilibre écologique local. Or, à ce jour, aucun plan pluvial n'a été présenté et aucune étude de sol sérieuse ne semble avoir été conduite, malgré l'alerte émise par l'ARS Bretagne sur les risques sanitaires liés à une urbanisation en terrain inondable. La densification urbaine radicale : des immeubles jusqu'à 27 mètres de haut et un parking-silo sont projetés, vont modifier brutalement le paysage et le cadre de vie des habitants. Ces aménagements ne tiennent pas compte de l'histoire, de l'identité ni des besoins réels du quartier et vont dégrader durablement la qualité de vie locale. Demande le retrait de ce projet tel qu'il est présenté, et l'ouverture d'une concertation véritablement participative avec les habitants.	Les orientations de l'OAP Campus II sont revues à l'issue de l'enquête publique : l'implantation et les hauteurs des constructions sont modifiées pour préserver les constructions existantes et la déviation de l'avenue Maréchal Juin n'est plus envisagée. pour le surplus, se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
84	@245	82. OAP CAMPUS II	ANONYME	Dénonce un projet imposé sans concertation, qui intègre certains terrains privés à son périmètre sans en avertir les propriétaires. Craint une transformation brutale du quartier de La Banneville, aujourd'hui résidentiel et paisible, en un espace bruyant et bétonné : immeubles de 27 mètres de haut, parking silo, voies élargies... Souligne le contresens total entre ces aménagements et les politiques de mobilité douce ou de ZAN (Zéro Artificialisation Nette). Demande le retrait du projet dans sa version actuelle et l'ouverture d'un dialogue sincère avec les citoyens.	Sur la concertation, voir la réponse faite à @280 pour le surplus, se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
85	@247	82. OAP CAMPUS II	ANONYME	Opposition à l’OAP n°11 CAMPUS II, Projet Banneville – Campus II : L’implantation prévue d’immeubles pouvant atteindre 27 mètres de hauteur, accompagnée d’un parking silo, risque de bouleverser l’identité du quartier de La Banneville. Ce changement affectera la qualité de vie des habitants, notamment en termes de bruit, d’ensoleillement, et de cadre de vie général. Par ailleurs, aucune concertation n’a été proposée aux riverains, ce qui constitue un déni démocratique. Enfin, la présence d’espèces protégées, telles que les chauves-souris, menace l’équilibre écologique du secteur. Je demande que ce projet soit abandonné sous sa forme actuelle, au profit d’une approche plus respectueuse de l’environnement, des ressources, et des habitants	Sur la concertation, voir la réponse faite à @280 OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
86	@258	89. OAP MONTAGNE SAINT JOSEPH	ANONYME	OAP Mgne St Joseph: Ampleur du projet inadaptée à l'accessibilité et à la capacité d'assainissement EU et au contexte de cette ancienne déchetterie.	Le secteur de la Montagne Saint-Joseph est un secteur déjà identifié dans le cadre du PLU approuvé en 2006. L'objectif du PLU approuvé en 2006 était de permettre l'implantation de nouveaux logements sur le secteur de Bellefontaine (l'Orientation d'aménagement intégrée au PLU de 2006 fléchait 70 logements) sur le haut du secteur. La partie basse du secteur était fléchée développement économique avec une volonté de recycler les emprises en friches le long de la rue des Prairies. 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 constitué d'un habitat de bourg avec des maisons anciennes, des logements semi-collectifs et de l'habitat pavillonnaire. 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 Nêfles, 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 Froty 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. L'aménagement de la rue de Bellefontaine permettra d'améliorer les conditions de circulation. 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 existant et prenant en compte les contraintes du site (remblai, problèmes acoustiques, etc.). 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. Pour le surplus, voir tableau de synthèse OAP n°10
87	@307	3. AVIS SUR LE PROJET	ANONYME	Déçue par les dispositions du nouveau PLU. Déplore la construction frénétique à Saint Malo qui est déjà un problème. Regrette que la rénovation du Terminal du Naye inclut des bâtiments dont la hauteur occultera irrémédiablement la vue sur les remparts. Déplore que la montée du niveau de la mer ne soit guère prise en compte et que l'argent public soit gaspillé puisqu'à moyen terme (20 à50 ans) les sous-sols et même les sols de nombreux nouveaux bâtis seront inondés plusieurs fois par an.	Sans densification urbaine ni artificialisation des sols, la commune de Saint-Malo serait incapable de conserver ses habitants et ne pourrait pas répondre aux objectifs de logements fixés par le SCoT et le PLH.
88	@309	3. HABITAT	ANONYME	Regrette qu'avec 4800€/mois un couple ne puisse acheter à St Malo Demande une vraie politique pour les familles et l'accélération du BRS	Le BRS est un outil dont la commune entend se saisir et diverses OAP favorisent cette modalité d'accession aidée à la propriété. Le PLH prévoit 129 logements/an en BRS pour la commune de Saint-Malo, et le PLU va s'attacher à répondre à cet objectif.
89	@293	82. OAP CAMPUS II	ANONYME	Exprime une vive inquiétude et une profonde incompréhension face au projet OAP Campus II, qui prévoit la construction d’immeubles proches des habitations du quartier de la Banneville. Elle déplore l'absence de concertation avec les habitants, un manque d'information et une attitude silencieuse de la mairie. Le projet est jugé irrespectueux du cadre de vie existant : il menacerait l'intimité, la tranquillité et l'équilibre paysager du quartier. L'auteur critique une urbanisation brutale et non adaptée à l'identité de la Banneville, et appelle au retrait du projet actuel au profit d’une véritable concertation, honnête et respectueuse des habitants.	S’agissant de la concertation sur le secteur Campus II, mérite d’être rappelé que 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 lequel 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 apporter une meilleure gestion des déplacements. Ce rapport de présentation 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. De plus, 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. Les riverains avaient donc connaissance depuis de nombreuses années de l’existence d’une urbanisation projetée sur le secteur. Les orientations de l’OAP Campus II sont revues à l’issue de l’enquête publique pour tenir compte des observations recueillies. Pour le surplus, se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
90	@308	82. OAP CAMPUS II	ANONYME	Propose une alternative au projet d'urbanisation massive "Campus II La Banneville". Suggère d'accueillir des jeunes agriculteurs de Bretagne pour un projet d'installation durable et résilient, en réponse aux défis climatiques et aux besoins agricoles urgents. Cette proposition s'appuie sur les orientations du syndicat des Jeunes Agriculteurs, qui mettent en avant l'importance de préparer les nouvelles générations à une agriculture adaptée aux dérèglements climatiques. Offrir des terres à ces jeunes professionnels, souvent confrontés à un manque de foncier, favoriserait le renouvellement générationnel et soutiendrait une agriculture locale, diversifiée et respectueuse de l'environnement. Le projet pourrait utiliser des mécanismes comme les "contrats d'avenir" et l'indemnité compensatoire de l'impact climatique (IIC), créant ainsi des emplois et dynamisant le tissu rural. L'installation de jeunes agriculteurs à La Banneville serait une alternative réaliste et vertueuse, en phase avec les engagements environnementaux des institutions, en lieu et place d'un campus au contenu mal défini, déconnecté des besoins locaux.	La Ville prend note de ces propositions mais ne peut y réserver une suite favorable

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
91	@317	82. OAP CAMPUS II	ANONYME	Couple de Saint-Malo, dont l'un est retraité et l'autre enseignante, critique le projet "Campus 2" pour son développement urbanistique excessif et non adapté aux besoins réels. Ils soulignent une surestimation des besoins en logements, avec 530 logements prévus par an contre une estimation réelle de 370 à 425, et proposent la réhabilitation des 11 000 logements vacants existants. Le projet menace des zones humides essentielles et des espèces protégées, tout en posant des problèmes de mobilité et de saturation des infrastructures. De plus, les habitants n'ont pas été consultés, certains découvrant même l'inclusion de leurs propriétés sans accord. Le couple propose des alternatives comme une densification douce et une meilleure utilisation des bâtiments existants, et demande une réévaluation du projet pour un développement plus respectueux et cohérent	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). Pour le surplus, se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
92	@273	82. OAP CAMPUS II	ANONYME	Opposition à l'OAP n°11 CAMPUS II, Mère de famille et concernée par l'avenir de Saint-Malo. Mon fils a étudié à l'IUT, puis à Rennes, où la vie étudiante est bien mieux organisée : transports efficaces, logements accessibles, bibliothèques ouvertes tard, vie sociale dynamique. Saint-Malo ne propose pas cela. Je ne comprends pas l'intérêt de construire un campus loin du centre alors qu'il n'y a pas d'afflux massif d'étudiants ni de projets d'implantation universitaire. Construire sur des terres agricoles pour des étudiants absents me semble un non-sens. Je suis aussi attachée à la préservation de l'environnement : artificialiser des zones humides et augmenter la dette publique pour un projet mal adapté, ce n'est pas l'héritage que je souhaite laisser à mes enfants.	Sur le besoin universitaire, voir la réponse de la commune dans le document de réponse aux questions de la Commission d'enquête. pour le surplus, se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
93	@272	82. OAP CAMPUS II	ANONYME	Opposition à l'OAP n°11 CAMPUS II, Ancien étudiant à l'IUT de Saint-Malo, puis à Rennes. Saint-Malo manque d'infrastructures étudiantes : peu de lieux de vie, transports mal adaptés, éloignement du centre. Rennes, elle, offre une vraie dynamique étudiante. Construire un nouveau campus loin du centre ne suffira pas. Il faut d'abord améliorer les services, transports et la vie locale. Avant d'artificialiser davantage, demandons-nous si Saint-Malo veut vraiment devenir une ville étudiante, surtout avec les problèmes de logement et la perte des terres agricoles.	La ville prend note de cette observation,
94	@289	84. OAP PORT ET SON LIEN AVEC L'INTRAMUROS	ANONYME	Résident du quartier de l'Intra-Muros, exprime des réserves sur l'OAP n°13 Le Port : L'intitulé de l'OAP ne mentionne pas « Intra-Muros », bien que ce secteur soit directement concerné ; L'absence de représentants issus du monde de l'entreprise dans la commission d'enquête suscite des interrogations sur la prise en compte des réalités économiques. Le projet semble ignorer les habitants et acteurs économiques locaux, au profit d'une logique purement portuaire. L'objectif de verdissement urbain et de promotion des mobilités douces, bien que louable, paraît déconnecté des usages quotidiens et des besoins réels de toutes les catégories de population. Le projet, tel qu'il est formulé, risque de créer des tensions entre les composantes du quartier (résidents, commerçants, clients, touristes, acteurs portuaires), plutôt que de favoriser la cohésion.	L'objet de l'OAP Port concerne le Port et les franges portuaires, sans que intra muros soit le sujet de cette OAP. Les sujets concernant intra muros seront concernés dans un autre cadre lorsque les études des projets et leur mise seront engagées.
95	@290	DOUBLON	ANONYME	Doublon de @289	Même réponse que 289
96	@366	3. AVIS SUR LE PROJET	ANONYME	Très beau projet proposé par la mairie qui mérite d'être soutenu et porté	La commune note avec satisfaction la remarque formulée sur le projet de PLU
97	@383	3. AVIS SUR LE PROJET	ANONYME	Demande à revoir le PLU en projet sur plusieurs points: 1) définir une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) patrimoniale ainsi qu'un site Patrimonial Remarquable (SPR), notamment autour de l'Intramuros, 2) Revoir la hauteur des constructions de la future gare ferry du Naye et la limiter car elle occulte une partie des façades historiques de l'intra muros. 3) Agrandir les ouvertures et les axes des cônes de protection visuelle prévus dans ce nouveau PLU .	La commune n'a pas élaboré une OAP Patrimoniale mais a procédé à une analyse poussée du patrimoine communal par un Bureau d'études qui a conduit au recensement de plus de 4000 éléments qui font l'objet de prescriptions particulières (graduées en fonction de la typologie des éléments)
98	@388	3. AVIS SUR LE PROJET	ANONYME	De 2014 à 2020, Saint Malo a été bétonné de manière honteuse et frénétique. Aujourd'hui, le maire, avec ce projet, trahit la promesse d'une urbanisation douce et verte. (PJ : deux articles de presse)	Cette observation n'appelle pas de réaction de la part de la commune
99	@338	3. AVIS SUR LE PROJET	ANONYME	Habitant et travaillant intramuros, ravie de ce projet qui paraît répondre à un vrai besoin de réaménagement et d'organisation de notre belle ville, pour améliorer les conditions de vie des habitants et des commerçants, tout en proposant des solutions pratiques pour les visiteurs, en favorisant les déplacements en vélo ou à pied, afin de limiter la pollution. C'est un beau projet, bravo !	La commune note avec satisfaction la remarque formulée sur le projet de PLU
100	@340	51. MOBILITES CIRCULATION	ANONYME	Estime que ce projet devrait améliorer la qualité de vie des habitants notamment grâce à une amélioration de la circulation et donc de la qualité de l'air notamment dans l'intra muros.	La commune prend note de cette remarque et pourra la répercuter au besoin aux services compétents sur cette thématique
101	@330	51. MOBILITES CIRCULATION	ANONYME	Favorable au désenclavement de l'intramuros pour le confort des habitants, des commerçants et des touristes.	La ville prend note de cette remarque
102	C11	72. ZONAGE DES ZONES HUMIDES, ELEMENTS BOISES	ANONYME	Parcelles P263 et 282 classé en zone humide demande de modifier car non justifié	La commune prend connaissance de cette observation et étudiera avec le Bureau d'Etudes la pertinence du classement

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
103	@353	81. OAP ROTHENEUF	ANONYME	Sollicite une visite afin d'apprécier les enjeux locaux , les contraintes du terrain ainsi que les éléments paysagers, routiers et urbanistiques qui ne seraient être pleinement perçus à travers les seuls documents écrits ou cartographiques . Demande de réaliser un INVENTAIRE complet , indépendant et actualisé des ZONES HUMIDES sur le secteur concerné.	OAP Rothéneuf : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°8
104	C13	81. OAP ROTHENEUF	ANONYME	habitant de Rothéneuf exprime un avis défavorable et une opposition partielle au projet d'aménagement de l'OAP n°8. La principale raison est la grande sensibilité environnementale de la zone (zones humides, boisements, sites classés) et le manque d'études écologiques complètes et d'évaluation environnementale du projet. L'habitant craint une artificialisation progressive du territoire et des risques liés aux nappes phréatiques. Elle demande la suspension ou une révision profonde du projet tant qu'un inventaire écologique complet, une évaluation environnementale et une véritable concertation avec les habitants ne sont pas réalisés.	OAP Rothéneuf : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°8
105	@325	82. OAP CAMPUS II	ANONYME	Personne âgée qui réside rue de la fontaine aux pèlerins, qui ne comprend pas les projets de construction d'immeubles dans son voisinage immédiat qui vont détruire son environnement et sa quiétude en créant des nuisances irrémédiables. Exprime son désarroi devant ce projet et dénonce une attitude agressive de personnels de la mairie (???) qui inciteraient les propriétaires à vendre rapidement.	La ville s'étonne de cette contribution anonyme dans la mesure où il n'est pas dans les compétences ni les habitudes des agents de la ville de démarcher les propriétaires de cette façon
106	@328	82. OAP CAMPUS II	ANONYME	Fait part de son désaccord sur le projet Campus II qui ne respecte ni les objectifs de sobriété foncière, ni les engagements environnementaux fixés par la loi. Le nombre de logements prévu – 530 par an – est largement surestimé au regard des données de l'INSEE et on compte à Saint-Malo environ 11 000 logements vacants ou sous-occupés qui pourraient être remis sur le marché en évitant de consommer 52 hectares de terres agricoles. Dénonce un projet d'urbanisation excessive, coûteux, non-écologique et mal pensé.	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). Il y a une confusion sur le périmètre de Campus II : si le périmètre de l'OAP est de 52 hectares, il englobe des espaces déjà urbanisés. Seuls 21,1 hectares sont prévus en extension à échéance 2041.
107	@331	82. OAP CAMPUS II	ANONYME	Pas d'accord avec l'OAP "Campus II". La prévision de 530 logements annuels est excessive, alors que les besoins réels sont estimés entre 370 et 425 selon l'INSEE et l'AD BEH. Avec 11 000 logements vacants à Saint-Malo, la rénovation de ces logements est proposée comme une alternative plus économique et écologique à la construction neuve, évitant ainsi l'artificialisation de 52 hectares de terres agricoles. L'auteur demande l'annulation du projet pour favoriser une approche plus durable et respectueuse des objectifs de sobriété foncière et des engagements environnementaux.	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). Il y a une confusion sur le périmètre de Campus II : si le périmètre de l'OAP est de 52 hectares, il englobe des espaces déjà urbanisés. Seuls 21,1 hectares sont prévus en extension à échéance 2041.
108	@329	82. OAP CAMPUS II	ANONYME	Critique le projet "Campus II" à Saint-Malo, soulignant une surestimation des besoins en logements. Selon l'INSEE et l'AD BEH, 370 à 425 logements par an suffiraient, contre les 530 prévus. Avec 11 000 logements vacants, la rénovation est jugée plus économique et écologique que la construction neuve. Le projet est vu comme non nécessaire et non respectueux des objectifs de sobriété foncière. L'annulation du projet est demandée pour privilégier la rénovation.	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). pour le surplus, se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
109	R82	85. OAP MARVILLE	ANONYME	Se déclare favorable au projet d'OAP Marville sous réserve d'un aménagement d'une piste cyclable comme celle longeant l'hippodrome.	La ville prend note avec satisfaction de cette observation
110	@319	87. OAP GAMBETTA	ANONYME	La zone industrielle Nord a perdu sa destination initiale au profit de la construction de logements à l'architecture douteuse et le déplacement de zones d'activités vers la périphérie engendrant des difficultés de circulation aux heures de pointes. Allons nous devoir subir la transformation envisagée de notre cadre de vie sous prétextes de besoins en logements qui ne correspondent pas aux aspirations et aux possibilités financières des locaux. Un équilibre entre l'habitat collectif et l'habitat individuel est nécessaire	La ville prend note de cette observation
111	@379	90. OAP ARISTIDE BRIAND	ANONYME	OAP A Briand Projet contraire aux objectifs de protection des quartiers pavillonnaires des années 1900-1930 à prendre en compte: Des immeubles envisagés à proximité immédiate des maisons anciennes, un allègement du zonage submersible, un patrimoine architectural réduit à quelques éléments	OAP Aristide Briand se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°2
112	@384	DOUBLON	ANONYME	Doublon 383	Cette observation n'appelle pas de réaction de la part de la commune
113	@411	3. AVIS SUR LE PROJET	ANONYME	Saint-Malo ne cesse de construire pour loger non pas les personnes sur place, mais celles de passage pour passer du bon temps de temps à autre. Et prévoit des immeubles toujours plus nombreux et plus haut mais toujours vides de couleurs, de verdure et d'âme.Pourquoi construire boulevard Gambetta où une vie de quartier est déjà installée avec des constructions centenaires et entretenues, qui abritent en plus une part d'histoire et une biodiversité vaste à travers leurs jardins. Les méthodes de pression employées pour vendre les terrains sont inadmissibles	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.
114	@464	3. AVIS SUR LE PROJET	ANONYME	Malouin, je suis stupéfait par ce PLU au goût des pires années 60. Aucune volonté réelle de préserver notre patrimoine, la biodiversité ou de penser un développement durable respectueux des Malouins et de l'avenir. Le projet Campus 2 est un véritable massacre : 52 hectares de terres agricoles détruits, avec des immeubles trop hauts qui défigureront le paysage. Quant à la gare du terminal Ferry, c'est une ignominie qui va balafrer notre horizon. Un manque total de vision, de respect pour notre patrimoine historique et pour les enjeux environnementaux.	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" : accent sur le coefficient de biotope par surface, OAP TVB consacrée aux continuités écologiques, intégration des dispositifs d'énergie renouvelables. Il y a une confusion sur le périmètre de Campus II : si le périmètre de l'OAP est de 57 hectares, il englobe des espaces déjà urbanisés. Seuls 21,1 hectares sont prévus en extension, à échéance 2041.

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
115	@390	3. AVIS SUR LE PROJET	ANONYME	Favorable au projet de PLU. Souhaite que la municipalité se concentre sur le développement de l'emploi, la construction de nouveaux logements, l'installation de jeunes ménages sur la commune, ainsi que sur l'augmentation du nombre de classes dans les écoles de Saint-Malo. Estime que cela aura un impact positif sur le rajeunissement de la population et sur l'environnement. En effet, le flux incessant de véhicules aux heures de pointe ne contribue pas à améliorer la qualité de l'air dans notre commune. En fixant les actifs, notamment les jeunes ménages, sur notre territoire, nous pourrions également améliorer la sécurité sur les grands axes de circulation. Il est donc essentiel de tout mettre en œuvre pour construire de nouveaux logements, développer les modes de transport alternatifs comme le vélo et les bus, attirer et maintenir des entreprises, et ainsi développer l'emploi et pérenniser notre tissu économique existant. Les communes voisines se développent et créent des lotissements et des crèches, ce qui montre l'importance de notre projet.	La commune note avec satisfaction la remarque formulée sur le projet de PLU
116	@396	3. HABITAT	ANONYME	Le nombre de logements prévu est très important mais est il prévu des constructions sur pilotis. Une réflexion sur des logements qui semblent à l'abandon est elle en cours	le tome 2 du rapport de présentation évoque les logements vacants qui 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
117	@445	81. OAP ROTHENEUF	ANONYME	Emet un avis défavorable à l'OAP n°8 pour les raisons suivantes : Risque d'extermination de 198 espèces protégées. (Faune-Flore) sans inventaire préalable ; Risque de nombreuses et nouvelles nuisances (routes -stationnements-pollutions) ; Des constructions faites au détriment de l'environnement.	OAP Rothéneuf : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°8
118	@419	81. OAP ROTHENEUF	ANONYME	Souligne les points clés concernant l'urbanisation du secteur de Rotheneuf : Zones humides : Il manque une étude sur leur fonctionnalité pour garantir leur préservation face aux constructions prévues. Logement : Risque que l'OAP n'accueille que des résidences secondaires ou des personnes favorisées, sans garantie de logement pour les habitants à l'année. Paysage : Les constructions prévues pourraient dégrader l'harmonie paysagère actuelle. Évaluation environnementale : Le PLU ne prend pas suffisamment en compte les impacts environnementaux des OAP et n'explore pas de scénarios alternatifs moins dommageables.	OAP Rothéneuf : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°8
119	@460	82. OAP CAMPUS II	ANONYME	Etudiante, demande une révision en profondeur de l'OAP Campus II pour les raisons suivantes : Un objectif de construction de logements trop important au regard des besoins démographiques réels ; Un projet qui ne respecte pas le ZAN et les objectifs de sobriété foncière fixés par la loi ; Un projet créateur de nuisances pour la population résidente ; Un déficit de concertation ; Une implantation d'un nouveau campus en décalage avec les besoins réels ; En conclusion, nécessité de s'appuyer sur des alternatives plus durables : revalorisation du bâti existant, mobilisation des logements vacants, et préservation du foncier agricole.	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). 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 résultant de l'application de la loi Climat et Résilience de 2021 OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
120	@462	82. OAP CAMPUS II	ANONYME	Appelle à un gel du projet Campus II en l'état et à une véritable concertation en émettant les observations suivantes : La Banneville est un secteur précieux, encore vivant, où les terres sont cultivées et nourrissent les circuits courts ; Les sacrifier pour construire des logements qui ne répondent pas forcément à des besoins démontrés semble à la fois précipité et contraire aux engagements écologiques de notre époque. Des solutions existent dans la réhabilitation du bâti existant, dans la densification douce et le recyclage urbain. Détruire du foncier agricole, c'est agir à contre-courant des objectifs affichés de sobriété foncière et de transition écologique. C'est aussi compromettre l'autonomie alimentaire future d'un territoire	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
121	@404	82. OAP CAMPUS II	ANONYME	S'oppose fermement au projet d'OAP La Banneville. Ce projet artificialiserait des terres agricoles et naturelles, essentielles à notre résilience écologique, et va à l'encontre de la loi ZAN. Il aggraverait aussi la pression sur nos ressources en eau. Les bâtiments de 27 mètres de hauteur prévus dénatureraient le paysage et augmenteraient les îlots de chaleur. Les besoins en logements semblent surestimés, une production de 240 à 290 logements par an serait suffisante, contre les 530 prévus. Des alternatives existent, comme la réhabilitation de logements vacants. Demande le retrait de ce projet et une révision sérieuse, intégrant les enjeux écologiques et sociaux.	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). pour le surplus, se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
122	@359	82. OAP CAMPUS II	ANONYME	S'oppose au projet « Campus II ». Les 530 logements annuels prévus sont excessifs ; 370 à 425 suffiraient. Avec 11 000 logements vacants à Saint-Malo, il est plus judicieux de rénover que de construire sur 52 hectares de terres agricoles. Ce projet va à l'encontre de la sobriété foncière et des engagements environnementaux. Demande son annulation pour favoriser la rénovation	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). Il y a une confusion sur le périmètre de Campus II : si le périmètre de l'OAP est de 52 hectares, il englobe des espaces déjà urbanisés. Seuls 21,1 hectares sont prévus en extension à échéance 2041 pour le surplus, se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
123	@374	82. OAP CAMPUS II	ANONYME	En tant que jeune mère et professionnelle de santé à La Banneville, inquiète du projet OAP « Campus 2 » qui semble contradictoire avec nos besoins réels et nos engagements environnementaux. Les projections montrent que 400 logements par an suffiraient, mais la municipalité en vise 530, favorisant une artificialisation des sols non nécessaire. De plus, notre station d'épuration est déjà saturée, et ce projet aggraverait la situation. Le projet prévoit des immeubles de 27 mètres et un parking-silo, transformant notre cadre de vie sans concertation. L'intégration de jardins privés sans consulter les propriétaires est inacceptable et montre un manque de respect. Demande une révision du projet pour privilégier la rénovation et une densification douce, afin de préserver notre cadre de vie pour les générations futures.	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). Les orientations de l'OAP Campus II sont revues à l'issue de l'enquête publique : l'implantation et les hauteurs des constructions sont modifiées pour préserver les constructions existantes pour le surplus, se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
124	@375	82. OAP CAMPUS II	ANONYME	Appel à dépôt d'observations en opposition au PLU avec courrier type.	Cette observation n'appelle pas de réaction de la commune

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
125	@390	82. OAP CAMPUS II	ANONYME	Pour l'aménagement du bassin versant pluvial de l'OAP Campus II, les travaux à venir favoriseront l'infiltration des eaux dans le sol. Nous avons la capacité technique de gérer les flux, en créant des noues paysagères et des bassins de rétention pour protéger les zones en aval. Ces aménagements, absents actuellement, pourraient enrichir la zone d'agrement près de la lisière agroforestière et sportive. Concernant les futures constructions, les eaux pluviales seront gérées par infiltration dans le sol ou par un débit de fuite régulé par la municipalité. Observe que dans le secteur "Banneville" de l'OAP Campus II, la biodiversité semble plus riche dans les parcelles privées arborées que dans les zones cultivées, dépourvues d'arbres et de haies. Le développement de cette zone pourrait donc améliorer la biodiversité, à condition que la municipalité assure un bon "verdissement".	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
126	@422	85. OAP MARVILLE	ANONYME	Favorable à l'OAP Marville, ainsi qu'aux autres projets au nouveau PLU. Ils vont permettre d'augmenter la part de logements plus accessibles financièrement que les grandes maisons, et par conséquent, la population de notre ville. Cependant, il ne faut pas oublier les espaces verts, même si nous avons la chance d'avoir l'hippodrome, es places de stationnement, qui sont déjà très difficiles à trouver pour les riverains, notamment pour les usagers de la SNCF. Il est crucial de prendre en compte ces aspects pour préserver la qualité de vie dans notre jolie ville.	La ville prend note avec satisfaction de cette observation
127	@444	89. OAP MONTAGNE SAINT JOSEPH	ANONYME	co-propriétaire d'un bien indivis sur la Montagne St Joseph, je suis CONTRE le passage en "zone naturelle" de sa propriété, pour les raisons suivantes: cette zone n'est en rien un "poumon vert" puisqu'elle est située dans une zone ventilée, en bord de mer, lequel constitue à lui seul un "poumon bleu" autrement plus efficace. - la végétation de notre bien indivis ne constitue pas davantage une zone tampon puisqu'elle se situe sur une butte, donc surélevée par rapport à la nappe phréatique. Cette indivision a maintenu du mieux possible l'entretien de son bien jusqu'ici constructible, dans la perspective de pouvoir le vendre au meilleur prix ; et non pour le voir "déprécié financièrement" au bénéfice d'une autre minorité qui souhaite une "vue sur de la verdure" .	Le site de l'ancienne malouinière de Bellefontaine est constructible depuis 2006. Pour autant, malgré plusieurs initiatives, aucun projet n'a émergé compte tenu des contraintes liées à l'assainissement. Lors du diagnostic du PLU, il est apparu que ce site rentrait dans la trame verte de la ville et constituait un véritable réservoir de biodiversité. Il a donc été proposé de classer cette propriété en zone naturelle pour préserver ce site. Pour autant, compte tenu d'autres contributions dans le cadre de l'enquête, il peut apparaître justifié de maintenir en zone urbaine résidentielle la partie nord de la propriété dans la continuité de l'impasse de Bellefontaine du fait de la desserte par les réseaux et de son accessibilité, la partie nord-est étant en dehors de l'ancien parc historique de la malouinière.
128	@494	89. OAP MONTAGNE SAINT JOSEPH	ANONYME	OAP MONTAGNE SAINT JOSEPH Opposition au classement en « zone naturelle » de la propriété indivise Montagne St Joseph La propriété indivise n'est pas un « poumon vert » : située en bord de mer, elle bénéficie d'une ventilation naturelle que constitue le « poumon bleu » marin. La végétation, sur une butte surélevée, ne joue pas le rôle de zone tampon vis-à-vis de la nappe phréatique. L'indivision a entretenu ce terrain constructible depuis des décennies, dans l'objectif de le vendre, et non pour le voir dévalorisé au profit d'une minorité qui souhaite simplement une « vue sur la verdure » .Il est illogique de satisfaire cette minorité alors que la ville manque de logements, et que la demande pourrait répondre aux besoins de tous.	Le site de l'ancienne malouinière de Bellefontaine est constructible depuis 2006. Pour autant, malgré plusieurs initiatives, aucun projet n'a émergé compte tenu des contraintes liées à l'assainissement. Lors du diagnostic du PLU, il est apparu que ce site rentrait dans la trame verte de la ville et constituait un véritable réservoir de biodiversité. Il a donc été proposé de classer cette propriété en zone naturelle pour préserver ce site. Pour autant, compte tenu d'autres contributions dans le cadre de l'enquête, il peut apparaître justifié de maintenir en zone urbaine résidentielle la partie nord de la propriété dans la continuité de l'impasse de Bellefontaine du fait de la desserte par les réseaux et de son accessibilité, la partie nord-est étant en dehors de l'ancien parc historique de la malouinière.
129	@448	DOUBLON	ANONYME	Doublon @444	Pas d'observations complémentaires sur ce doublon
130	@406	SANS OBJET	ANONYME	Contribution vide	Cette observation n'appelle pas de réaction de la part de la commune
131	@528	2. PROCEDURE	ANONYME	A la lecture de la quasi-totalité des requêtes il ressort un réel déficit de communication et d'écoute de la part de la mairie, quelle que soit l'OAP concernée. « le dialogue reste une priorité » doit se traduire concrètement dans les actes.	Cette observation n'appelle pas de réaction de la part de la commune
132	@545	3. AVIS SUR LE PROJET	ANONYME	Constate plusieurs anomalies du PLU : 52 Ha de terres agricoles sont concernés par l'artificialisation prévue dans le PLU ce qui est incompatible avec la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et le SRADET ; Non conformités juridiques : contradictions avec le règlement du PLU (zones A/2AU, hauteurs), loi Littoral (extension en discontinuité), objectifs ZAN (opposables en août 2026) et absence d'évaluation environnementale renforcée et d'étude de bruit. Violations des articles R 151-1 s. Code de l'Urbanisme, L572-5 Code de l'Environnement et un non-respect des règles II-5 et IV-1 du SRADET Bretagne (eau, sobriété foncière).	Si un seuil de limitation de la consommation des ENAF a été fixé à 50% au niveau national, ce seuil doit être décliné localement en fonction des spécificités des territoires. Ainsi notamment, dans les zones où le marché de l'immobilier est tendu, la réduction n'est plus de 50% mais de 40%. En l'espèce, le projet de SCoT du Pays de Saint-Malo en cours de révision a territorialisé les enveloppes de consommation future par commune. Pour la ville de Saint-Malo, il est prévu une consommation d'espaces NAF maximale de 43,2 hectares pour l'habitat et tous les équipements et services associés pour la période 2021-2031 (tome 2 du rapport de présentation, point 3.6.1) Les projections du PLU en termes de consommation des ENAF sont compatibles avec les objectifs fixés par le projet de SCoT en cours de révision dans son état arrêté le 28 février 2025, eux-mêmes compatibles avec les objectifs du SRADET. Beaucoup d'éléments évoqués sont relatifs aux capacités d'accueil du territoire, exposés en diffus dans le rapport de présentation. 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.
133	@559	3. AVIS SUR LE PROJET	ANONYME	Le PLU ne respecte pas l'identité de la Ville (hauteur d'immeuble, incohérence architecturale, pas d'espace végétalisé, etc ...). Cette urbanisation aura de lourdes conséquences sur le bien vivre ensemble. La concertation est l'un des points très faibles de cette municipalité .	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" : accent sur le coefficient de biotope par surface, OAP TVB consacrée aux continuités écologiques, intégration des dispositifs d'énergie renouvelables... 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.
134	@577	3. AVIS SUR LE PROJET	ANONYME	S'est livré à l'analyse des documents et des différentes requêtes reçues, et estime qu'on peut distinguer trois grands types de contributeurs à cette enquête publique: -Les propriétaires fonciers non-résidents, qui ont investi dans la commune sans y habiter. Leurs demandes semblent principalement motivées par la recherche de rentabilité sur leur placement immobilier. -Les promoteurs immobiliers, dont les intérêts économiques priment souvent sur les considérations environnementales ou sociales. -Des contributeurs anonymes, dont certains commentaires paraissent déconnectés des réalités locales. Il est important de souligner que la majorité des avis exprimés est défavorable au PLU actuel. Pour les habitants de Saint-Malo, il serait sans doute plus pertinent de concentrer les efforts sur la lutte contre la prolifération des résidences secondaires et le développement de l'industrie et de l'artisanat local, Ces orientations permettraient d'éviter une évolution vers une forme de « mont-saint-michelisation » de la ville, c'est-à-dire une transformation excessive en site touristique au détriment de la vie locale.	Le nouvel outil est 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 anticipé, étant précisé que le développement des RS est perceptible surtout dans le parce de logement existant (non concerné par la servitude). 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.
135	@595	3. AVIS SUR LE PROJET	ANONYME	Pourquoi un nouveau PLU avant le nouveau PPRSM ?	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.

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
	@611	3. AVIS SUR LE PROJET	ANONYME	Exprime des préoccupations concernant le vieillissement de la population de Saint-Malo, le manque de mixité sociale, et les projets touristiques qui ne tiennent pas compte de l'écologie. Critique le Plan Local d'Urbanisme pour ne pas être assez exigeant. Estime que ce projet doit être repris au niveau du diagnostic et en conséquence ne peut être simplement modifié, mais doit être reconstruit. Fait les constats et donne les pistes d'améliorations suivants : 1. Vieillissement de la population : Constate que les plus de 60 ans représentent 44% de la population en 2024, ce qui entraîne un manque de mixité sociale et une inflation des prix de l'immobilier. 2. Mixité sociale : Souhaite un PLU plus social avec une analyse démographique approfondie. Critique les choix en matière de secteurs de construction et de logements sociaux, qui semblent favoriser le marché immobilier plutôt que la mixité sociale. 3. Critères de mixité sociale : Les critères appliqués en matière de mixité sociale dans le PLU ne sont ni expliqués ni motivés. Le projet de PLU ne respecte pas les objectifs de mixité sociale du PADD. 4.Urbanisation et santé : Choqué par l'urbanisation prévue par l'OAP n° 6 Général de Gaulle, qui pourrait aggraver les conditions sanitaires pour la population la moins aisée. 5.Écologie : Souhaite un PLU plus visionnaire en termes d'écologie, prenant en compte les risques de montée des eaux et les prévisions scientifiques. 6.Tourisme et économie : Critique la politique de Saint-Malo qui favorise le tourisme au détriment des habitants et des besoins économiques vitaux. 7.Compatibilité avec la charte du PNR : Le PLU devrait être compatible avec la charte du Parc naturel régional Vallée de la Rance – Côte d'Emeraude. 8. Gestion de l'eau : Le projet de PLU ne garantit pas une bonne gestion de la desserte en eau potable et n'aborde pas suffisamment la question de la sobriété quant à la consommation d'eau. Conclut que le projet de PLU ne doit pas être validé et doit être reconstruit pour mieux répondre aux enjeux actuels en termes d'écologie, de santé, de travail, et de qualité de vie.	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). Les objectifs de mixité sociale du PLU ont été fixés en adéquation avec ceux du PLH approuvé en septembre 2023. Outre une servitude de mixité sociale qui s'applique dans certains secteurs en fonction du nombre de logements prévus, les OAP intègrent des objectifs de mixité sociale. 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. 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). Beaucoup d'éléments évoqués sont relatifs aux capacités d'accueil du territoire, exposés en diffus dans le rapport de présentation. 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.
136					
	@555	3. AVIS SUR LE PROJET	ANONYME	Soutient 524, Favorable au projet: Il est important d'attirer les entreprises, les commerces, les services, les centres de formation, les écoles et donc de nouvelles constructions et aménagements ayant pour but de fixer les actifs sur le territoire communal, ce qui améliore la sécurité sur les grands axes de Saint Malo aux limites de la ville et apres travaux sur les axes moins importants comme par exemple sur le VC N°10 reliant la Banneville à Château-Malo.	La commune note avec satisfaction la remarque formulée sur le projet de PLU
137					
	@556	3. AVIS SUR LE PROJET	ANONYME	Doublon 555	même réponse que 555
138					
	@584	3. AVIS SUR LE PROJET	ANONYME	favorable au nouveau PLU 2025. Il est nécessaire que les jeunes ménages puissent habiter les nombreux quartiers de Saint-Malo, au lieu de s'installer à plusieurs kms faute de logements ou terrains abordables, Uniquement des résidences à taille humaine, de qualité, qui s'intégreront harmonieusement et sans grande hauteur, afin de ne pas défigurer l'âme de la cité corsaire.	La commune note avec satisfaction la remarque formulée sur le projet de PLU
139					
	@585	3. AVIS SUR LE PROJET	ANONYME	Favorable à la production de logements , la modification du PLU parviendra à résoudre certains problèmes que rencontrent bon nombre de personnes cherchant à se loger de manière durable à Saint-Malo. Réglementer le nombre de logements temporaires est une bonne idée . Il faut aller plus loin et relancer la production de logements pour pouvoir loger tous les malouins et malouines , ne pas construire induit inévitablement la hausse des prix . La mixité sociale est primordiale. La construction de logements permet aux jeunes et sisonniers de s'installer et il faut augmenter la densité.	La commune note avec satisfaction la remarque formulée sur le projet de PLU
140					
	@586	3. AVIS SUR LE PROJET	ANONYME	Homme de 35 ans, actif, habitant et travaillant à Saint Malo qui a assisté à de nombreuses réunions publiques, organisées par la ville ou par diverses associations. Signale que les réunions regroupent presque/uniquement des personnes âgées et retraités, défendant à tout prix leur environnement. Les constructions permettent à ceux qui travaillent dans les entreprises, dans les commerces et dans les services de se loger. La ville de demain doit être plus dense, et plus économe en tout (espace, ressources, véhicules). et donc plus écologique. Défendre l'environnement mais être contre la densité est un non-sens. Lors des enquêtes publiques, nous entendons trop la minorité de personnes contre tout. Soutient le projet de PLU et surtout la production de logements neufs, pour les jeunes, pour les jeunes familles et pour le dynamisme de la ville. Une ville sans jeunesse est une ville morte.	La commune note avec satisfaction la remarque formulée sur le projet de PLU
141					
	@606	3. AVIS SUR LE PROJET	ANONYME	il est essentiel que le nouveau PLU prévoie une politique volontariste en matière de construction, afin de répondre aux besoins actuels et futurs de la population. Cela implique de densifier intelligemment les zones urbaines déjà desservies par les transports et les services publics, mais aussi d'identifier de nouveaux secteurs constructibles, compatibles avec une urbanisation maîtrisée et durable. Il est regrettable que certains groupes d'intérêt , s'opposent à toute évolution de leur quartier, au nom de la préservation d'un cadre de vie figé. Le refus de toute transformation urbaine empêche de loger décemment les jeunes générations, d'accueillir les salariés indispensables à la vie économique locale, et de maintenir une mixité sociale essentielle à la vitalité de la ville. Produire davantage de logements neufs, c'est garantir le droit au logement pour tous, c'est préparer l'avenir de la ville, et c'est permettre à Saint-Malo de rester une commune vivante, inclusive et dynamique. Le PLU doit être un levier au service de cet objectif collectif, et non un outil de blocage dicté par des intérêts particuliers.	La commune note avec satisfaction la remarque formulée sur le projet de PLU
142					
	@565	3. AVIS SUR LE PROJET	ANONYME	Le projet de PLU apparaît disproportionné au regard des enjeux environnementaux et des capacités réelles du territoire. La biodiversité, la ressource en eau (déjà mise à mal lors des sécheresses), les réseaux d'assainissement et les infrastructures routières montrent une saturation préoccupante. La suppression de 53,9 hectares d'espaces naturels et agricoles est une aberration. Ce choix compromet la résilience alimentaire, la biodiversité et le cadre de vie. Une urbanisation plus sobre est impérative. Le PLU ne prend pas suffisamment en compte les mobilités douces, alors que les axes routiers sont déjà saturés, notamment en période touristique. Des exemples plus vertueux existent (Sud-Ouest, Vendée). Le développement des résidences secondaires nuit à la vitalité locale. Le logement doit d'abord répondre aux besoins des habitants à l'année, avec une approche équilibrée et durable. Face à la montée du niveau de la mer, rappelée par les rapports du GIEC, il est urgent d'agir plutôt que de l'ignorer. Le projet actuel ne répond ni aux enjeux climatiques ni aux besoins à long terme des Malouins. Ce PLU semble davantage orienté vers les intérêts immobiliers que vers une réelle ambition de territoire soutenable.	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. La consommation des ENAF projetée au sein du PLU est strictement encadrée, et nécessaire pour remplir les objectifs (notamment en terme de logements) fixés par les documents supra-communaux (SCoT, PLH). Le nouvel outil est 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 anticipé, étant précisé que le développement des RS est perceptible surtout dans le parce de logement existant (non concerné par la servitude).
143					
	@597	3. HABITAT	ANONYME	Relève que la proposition de ce nouveau PLU permettrait de par ses OAP favorisant une certaine densité de pouvoir loger les actifs et travailleurs afin de continuer à faire vivre la ville et de détendre le marché de l'ancien	La ville prend connaissance avec satisfaction de cette observation
144					
	@609	3. HABITAT	ANONYME	Alerte sur le fait que les promoteurs ne sont là que pour faire du profit.	Cette observation n'appelle pas de réaction
145					
	@602	3. HABITAT	ANONYME	L'auteur alerte sur la crise du logement à Saint-Malo, aggravée par le vieillissement de la population et la hausse des résidences secondaires. Il appelle à produire plus de logements pour les actifs, soutenir la mixité sociale, moderniser les infrastructures et limiter les recours contre les permis de construire afin d'éviter un déclin du dynamisme local.	Les demandes du contributeur sont partagées par la ville
146					

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
147	@543	3.DEMOGRAPHIE	ANONYME	Les calculs démographiques montrent qu'il suffirait de 370 à 425 logements/an pour maintenir la population, alors que la mairie en souhaite 530. 11 000 logements vacants, sous-occupés ou libérables à Saint-Malo d'ici 2050. Les remettre sur le marché coûterait 3 fois moins cher que de construire du neuf. Il existe déjà des outils permettant de rénover sans artificialiser : ANAH, BRS, prêt TLV, etc.	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 aux échelons supra communaux (SCoT, PLH) Les logements vacants depuis au moins 2 ans sont estimés à environ 500 soit un potentiel d'optimisation particulièrement faible.
148	@567	51. MOBILITES CIRCULATION	ANONYME	Surpris d'apprendre, grâce à M. Jugand, que la collectivité prévoit un nouvel échangeur en bordure du village de St Étienne, transférant sur le petit giratoire du village puis les rues de la Maison Neuve, du Grand Jardin et leurs débouchés, le transit des poids lourds actuellement sur l'avenue du Général de Gaulle. 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. Or, cet aspect est ignoré, l'attention se concentrant sur des quartiers plus favorisés (ex. Rothéneuf). Au lieu de simplement déplacer le trafic nuisible d'une zone résidentielle à une autre pour favoriser touristes et résidents secondaires, il est urgent de mieux réguler ces usages, notamment en limitant la surconstruction qui crée un appel d'air. D'autres communes littorales utilisent déjà la loi Le Meur pour agir efficacement. Saint-Malo ne doit pas rester en retrait.	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.
149	@530	63. REGLEMENT- ZONES A ET N	ANONYME	Face au développement croissant d'habitats alternatifs (tiny houses, mobil homes, caravanes,...) qui s'installent en zone rurale, sollicite que le dossier de PLU énonce clairement : - d'une part, le socle réglementaire minimal fixé au niveau national, - d'autre part, les règles éventuellement plus restrictives que les élus malouins choisissent ou non d'établir dans le PLU (ou par le bais de tout autre réglementation, à expliciter le cas échéant) et pour quelles raisons, en matière de mobil homes, tiny houses, stationnement de caravanes, tentes et toutes formes de cabanisation en zones A et N (hors zones à vocation explicite de camping, bien sûr), - les pouvoirs de police du maire en la matière, ainsi que l'implication concrète de ses services dans leur mise en œuvre, avec des données chiffrées et un vademecum expliquant la marche à suivre pour signaler à la mairie les occupations illégales avant que le délai de prescription ne les rende définitives et sans recours.	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 qu'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.
150	@485	82. OAP CAMPUS II	ANONYME	demande : L'arrêt de ce projet d'immeubles sur les parcelles agricoles et naturelles du secteur. L'organisation d'une réunion publique de quartier, avec présentation détaillée des alternatives, avant toute décision. La prise en compte d'options respectant le caractère pavillonnaire et les espaces verts existants. Je souhaite que Saint-Malo reste une ville à taille humaine, où l'on construit avec les habitants et non contre eux.	S'agissant de la concertation sur le secteur Campus II, mérite d'être rappelé que 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 lequel 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 apporter une meilleure gestion des déplacements. Ce rapport de présentation 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. De plus, 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. Les riverains avaient donc connaissance depuis de nombreuses années de l'existence d'une urbanisation projetée sur le secteur. pour le surplus : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
151	@547	82. OAP CAMPUS II	ANONYME	L'urbanisation prévue sur le site Campus II est localisée en tête de bassin versant, sur des sols très perméables. Leur remplacement par du bitume réduit drastiquement l'infiltration naturelle des eaux, entraînant une hausse du ruissellement et des risques d'inondation. La station d'épuration est déjà proche de la saturation ; le réseau d'eau potable est dépendant d'importations, sans qu'aucune étude ne garantisse sa viabilité à long terme ; Aucune étude des sols ni plan pluvial n'a été produit, malgré un avis d'alerte de l'ARS Bretagne. Le projet détruit des zones humides indispensables à l'équilibre écologique local et contrevient donc au SAGE Rance-Frémur, qui exige la préservation de ces zones sensibles.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
152	@562	82. OAP CAMPUS II	ANONYME	Maintenant que la commune a soumis une demande de concertation préalable, elle ne peut pas s'opposer à la concertation préalable. Le projet de création d'un campus à Saint-Malo est présenté comme une opportunité mais Saint-Malo n'est pas une métropole universitaire naturelle comme Rennes ou Nantes. Risque d'un campus fantôme sans garantie que des étudiants choisiront Saint-Malo plutôt que des pôles déjà reconnus. Problèmes environnementaux * Artificialisation des sols : construire avec une telle densité sur ce secteur, en bordure des espaces naturels, reste une atteinte aux continuités écologiques. * Impact sur les écosystèmes locaux et la biodiversité, particulièrement avec les propositions surdimensionnées de cette OAP. [3] Les infrastructures de transport, notamment avec une nouvelle route réduite à 2 voies, d'eau, avec une station d'épuration qui arrive à saturation ne sont pas nécessairement dimensionnées pour un afflux massif d'étudiants. Absence de concertation locale suffisante et de réelle étude d'impact local. Solutions alternatives à proposer * Plutôt qu'un campus neuf : Renforcer des antennes existantes de l'Université de Rennes ou d'autres écoles dans des bâtiments déjà disponibles, voire surélever les bâtiments existant sur le campus actuel. * Favoriser l'enseignement à distance et hybride, qui limite les besoins en bétonisation.	Les orientations de l'OAP Campus II sont revues à l'issue de l'enquête publique : l'implantation et les hauteurs des constructions sont modifiées pour préserver les constructions existantes et la déviation de l'avenue Maréchal Juin n'est plus envisagée. Sur la concertation, voir la réponse faite à @280 Pour le surplus, se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
153	@608	82. OAP CAMPUS II	ANONYME	Après avoir lu la contribution de la SACIB, s'interroge sur son intérêt sur l'OAP Campus et s'interroge sur son implication dans ce projet.	Cette observation n'appelle pas de réaction de la commune
154	@554	82. OAP CAMPUS II	ANONYME	Les habitants seront directement impactés par la construction d'immeubles jusqu'à 27 mètres de hauteur, la création d'un parking-silo imposant et inesthétique, la destruction de jardins privés intégrés à l'OAP sans le consentement des propriétaires, l'absence totale de concertation avec les habitants. Aucune réunion publique n'a été organisée en amont, ni information transmise aux riverains, en contradiction avec les principes élémentaires de démocratie locale. Le financement du projet implique un endettement par habitant d'environ 1 750 €	Sur la concertation, voir la réponse faite à @280 Les projections de dépenses dues par les contribuables en raison du projet sont fermement contestées par la commune pour le surplus, se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
155	@551	82. OAP CAMPUS II	ANONYME	Les effectifs étudiants à Saint-Malo plafonnent à moins de 2 000 étudiants. Aucune institution universitaire n'a formulé de demande pour s'implanter sur le site. Il n'existe donc aucun besoin identifié pour justifier une urbanisation à visée universitaire.	Sur le besoin universitaire, voir la réponse de la commune dans le document de réponse aux questions de la Commission d'enquête.
156	@549	82. OAP CAMPUS II	ANONYME	Le projet prévoit la transformation d'une route 2x2 voies en 1x1 et la création d'un boulevard traversant une zone humide, sans étude de trafic préalable. Cette restructuration pose plusieurs problèmes : congestion routière, hausse du bruit, et pollution accrue, report du trafic lourd sur des rues résidentielles, risque routier pour les piétons et cyclistes aggravé. Des solutions alternatives existent, comme la création d'une passerelle ou d'un passage souterrain.	Les orientations de l'OAP Campus II sont revues à l'issue de l'enquête publique : la déviation de l'avenue Maréchal Juin n'est plus envisagée. pour le surplus, se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
157	@520	82. OAP CAMPUS II	ANONYME	Né et vivant à Saint-Malo, très inquiet pour l'avenir de la ville depuis la découverte du projet routier de l'OAP Campus 2. Cette route traverse quotidiennement le secteur de La Banneville, qu'il emprunte pour le travail, la famille et la vie courante. Elle relie les quartiers sans congestion ni nuisance majeure. Le projet de déviation lui semble inutile et dangereux, car il attirera plus de trafic dans une zone aujourd'hui préservée, augmentant bruit, pollution et risques pour les piétons et cyclistes. Les documents d'étude minimisent ces impacts, ne justifient pas clairement la nouvelle voie, et n'évaluent pas précisément le trafic futur. Demande le retrait du projet de voie routière dans l'OAP Campus 2 et une réflexion basée sur les usages réels. Opposé à un changement nuisible et injustifié.	Les orientations de l'OAP Campus II sont revues à l'issue de l'enquête publique : la déviation de l'avenue Maréchal Juin n'est plus envisagée. pour le surplus, se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
158	@511	82. OAP CAMPUS II	ANONYME	Souligne que la préservation de l'écologie et des écosystèmes locaux est capitale. La destruction ou la perturbation des habitats naturels peut avoir des conséquences irréversibles sur la biodiversité locale. L'hyper-urbanisation représente une grave erreur. Les espaces verts sont essentiels pour la qualité de vie des résidents, pour la santé publique, et pour le maintien des équilibres écologiques. Il est crucial que les projets d'aménagement urbain soient conçus de manière durable et respectueuse de l'environnement.	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
159	R93	82. OAP CAMPUS II	ANONYME	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.	La ville prend note de cette demande et va étudier les suites à réserver
160	@513	87. OAP GAMBETTA	ANONYME	habite dans la rue Gambetta, déjà très passagère sans piste à vélo et avec peu de place pour garer nos voiture. Stop aux constructions en hauteur. Pour rappel, nous sommes sur une zone marécageuse. Il faut conserver des zones pavillonnaires.	OAP Gambetta : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°5
161	@587	87. OAP GAMBETTA	ANONYME	Un nouveau bâtiment dédié aux réserves du musée a été inauguré fin avril dernier. L'un des motifs de ce transfert était la nécessité de mettre en sécurité des œuvres auparavant stockées dans une zone inondable, identifiée comme étant boulevard Gambetta. Cependant, il apparaît un projet immobilier prévoyant la construction de 39 à 40 logements à moyen terme, sur une partie de ce terrain. Ce projet sous-entend-il que la vie des futurs habitants de ces logements vaut moins que la préservation des objets d'art du musée ?	Le motif de la création de nouvelles réserves du musée est que les locaux antérieurs étaient inadaptés et n'offraient pas les conditions requises pour la conservation des œuvres. Les projets futurs sur le secteur de Gambetta devront prendre en compte et respecter les prescriptions du PPRSM notamment en matière de côte rdc ainsi que pour la configuration des parkings en sous-sol.
162	@533	88. OAP GENERAL DE GAULLE	ANONYME	En page 18 de l'OAP Général DE GAULLE, il est indiqué des hauteurs en 2R+9+S. Il est compliqué d'avoir 2 niveaux d'activité et d'animer correctement l'avenue du Général de Gaulle selon la forme urbaine que peut avoir le bâtiment construit. Ainsi afin de limiter les risques de commercialisation et de se retrouver avec des locaux vides au deuxième étage des immeubles, il faudrait limiter l'imposition de l'activité au RDC donnant sur l'avenue du Général de Gaulle et non l'imposer sur 2 niveaux. Ainsi, les 2R+9+S deviendraient R+9+S les 2R+8+S deviendraient R+8+S Etc etc	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 immovants ou attractifs.

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
163	@594	90. OAP ARISTIDE BRIAND	ANONYME	Propriétaires d'une maison au 3 impasse de l'Aiguille (parcelle 0557 n° section AO), située dans le secteur de l'OAP Aristide Briand. Cette impasse est d'une largeur de 6 m avec de part et d'autre un trottoir étroit respectivement de 1,07 m et 0,80 m, ce qui en fait une voie secondaire difficile d'accès pour certains véhicules. La maison est directement et sans retrait par rapport à la présente voie existante. Il se trouve que l'impasse de l'Aiguille a disparu dans les documents graphiques, alors que plusieurs constructions et aménagements sont prévus dans son environnement immédiat. Dès lors, posent les questions suivantes : - Que devient l'impasse de l'Aiguille qui ainsi n'apparaît plus - Quels sont les nouveaux accès prévus pour desservir l'Impasse de l'Aiguille ? - Une nouvelle voie est-elle créée et quelle en est l'incidence pour les deux maisons existantes concernées en particulier en termes d'accès et de stationnement de véhicules? Questionnements au regard des délais de réalisation et programmation Jusqu'à présent, ont considéré que seul le projet en façade de leur maison à partir de R+6+5 de l'avenue Aristide Briand allait se faire à court terme. Le nouveau PLU met en relief un projet de plus grande ampleur avec des changements importants (fermeture de la rue Hélène Boucher et constructions en limite du plateau des Anglaises). Faut-il désormais considérer que ces projets présentent le même délai de réalisation dès que possible ou permis ou si au contraire il faut distinguer un séquençement à court terme de ce qui serait réaliser à moyen ou long terme au-delà des dix ans avant une nouvelle révision. Ont déjà reçu, un sondage de quelques promoteurs pour connaître leur intention de vendre leur maison où il reste des travaux à effectuer et souhaiteraient connaître les intentions de la mairie en la matière en particulier concernant son droit de préemption. N'ont pas pour l'instant l'intention de mettre en vente leur maison par agence mais restent intéressés à connaître les dispositions en matière d'intention d'aliéner (DIA) Souhaitent dorénavant être associés à tout développement du PLU qui concernerait en particulier l'Impasse de l'Aiguille.	La mise en oeuvre des constructions dans le cadre de l'OAP dépend surtout 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 pourrait pour 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 envisager 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 impacte 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.
164	@581	90. OAP ARISTIDE BRIAND	ANONYME	OAP ARISTIDE BRIAND Lors d'une balade urbaine à Rocabey, le groupe a exprimé le souhait de créer un parc de verdure à l'emplacement des établissements Loncle, tout en conservant le mur d'expression le long de l'allée Marie Marvingt. Ce mur, apprécié pour ses graffitis renouvelés et son rôle de lieu de sociabilité, devrait être maintenu en plusieurs segments d'environ 10-12 m, d'une hauteur de 2,5 m, accessibles des deux côtés et avec un espace ouvert pour plus de légèreté et visibilité. Ce souhait mérite d'être pris en compte.	OAP Aristide Briand se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°2
165	C22	90. OAP ARISTIDE BRIAND	ANONYME	OAP A Briand, opposition à l'OAP sur l'ancienne entreprise LONCLE et demande une modification afin de préserver la qualité de vie et l'identité du quartier . Contre notamment les Sième et Gième étage • Densification excessive : Les hauteurs des constructions (jusqu'à R+6+5 ou R+7) sont jugées disproportionnées par rapport au bâti existant, nuisant à l'harmonie architecturale du quartier.	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.
166	C31	90. OAP ARISTIDE BRIAND	ANONYME	OAP A Briand, opposition à l'OAP sur l'ancienne entreprise LONCLE et demande une modification afin de préserver la qualité de vie et l'identité du quartier • Densification excessive : Les hauteurs des constructions (jusqu'à R+6+5 ou R+7) sont jugées disproportionnées par rapport au bâti existant, nuisant à l'harmonie architecturale du quartier. • Impact sur la qualité de vie : Le projet réduirait encore davantage l'ensoleillement des habitations existantes, déjà affectées par une construction voisine, impactant le bien-être et la valeur des biens. • Terrain inondable : Le site étant classé comme inondable, une densification aussi importante est jugée inadaptée et risquée. • Manque de transparence et concertation : Les hauteurs ont été augmentées après la concertation préalable, et les riverains ont le sentiment de ne pas avoir été entendus lors des échanges avec la mairie. En conséquence, ils demandent la révision immédiate du projet pour limiter les hauteurs à R+3 ou R+4 au maximum, la prise en compte des contraintes d'inondabilité, et une modification du PLU .	OAP Aristide Briand se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°2
167	@571	91. OAP CHÂTEAU MALO	ANONYME	L'OAP Chateau-Malo permettra de construire des logements qualitatifs dont une part significative de logements en accession sociale (BRS) La localisation est intéressante puisqu'elle est à proximité des zones d'emploi du Territoire et notamment de la zone Atalante qui devrait accueillir de nouvelles activités structurantes. L'opération proposera différentes formes urbaines qui permettront de proposer un logement pour tous avec un ensemble harmonieux qui respectera l'identité de Chateau-Malo.	La ville de Saint-Malo prend note de l'intérêt de cette contribution pour ce projet d'OAP qui 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.
168	@536	SANS OBJET	ANONYME	Pas de contenu joint	Cette observation n'appelle pas de réaction de la part de la commune

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
169	@244	89. OAP MONTAGNE SAINT JOSEPH	AOUN Omar	OAP10 cf contributions 104, 112,115....Met en cause le projet Belle Fontaine car absence de conceration, problèmes de circulation; pollution des sols, ressource en eau limitée et absence de précisions sur le projet	"Le secteur de la Montagne Saint-Joseph est un secteur déjà identifié dans le cadre du PLU approuvé en 2006. L'objectif du PLU approuvé en 2006 était de permettre l'implantation de nouveaux logements sur le secteur de Bellefontaine (l'Orientation d'aménagement intégrée au PLU de 2006 fléchait 70 logements) sur le haut du secteur. La partie basse du secteur était fléchée développement économique avec une volonté de recycler les emprises en friches le long de la rue des Prairies. 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 constitué d'un habitat de bourg avec des maisons anciennes, des logements semi-collectifs et de l'habitat pavillonnaire. Ce site est relativement proche des équipements et des transports en commun. En revanche, l'avenue Général de Gaulle créée 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 Nêfles, 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 Froty 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. L'aménagement de la rue de Bellefontaine permettra d'améliorer les conditions de circulation. 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 existant et prenant en compte les contraintes du site (remblai, problèmes acoustiques, etc.). 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. Pour le surplus, voir tableau de synthèse OAP n°1"
170	@110	84. OAP PORT ET INCIDENCE SUR LE PAYSAGE (GARE DU NAYE HORS PERIMETRE)	APPSAM Association Agir Pour le Patrimoine de saint Malo	L'AAPSAM s'étonne qu'aucune des séquences ne concerne la protection et la valorisation de l'intramuros et l'OAP ne comporte aucune référence patrimoniale. La vue sur intramuros est limitée à une vue depuis le débouché de l'avenue Louis Martin qui n'est pas un lieu de promenade mais un lieu de circulation automobile. Les cônes de vue depuis la digue des Sablons sont réduits à très peu. Le projet de la gare ferry du Naye va occulter la vue sur Intramuros depuis Saint Servan. Au final, le projet ferme en grande partie la vue sur Intramuros, en contradiction avec l'axe 2 du PADD « préserver et valoriser les patrimoines socle de l'identité malouine ». Le projet constitue un barrage visuel entre Saint Servan et Saint Malo, aggravant l'impact visuel de la gare.	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
171	@417	3. AVIS SUR LE PROJET	APPSAM Association Agir Pour le Patrimoine de saint Malo	Questions de l'association APPSAM à la Ville et au Maire de Saint-Malo sur le projet de nouveau PLU: - Pourquoi aucune OAP patrimoniale alors que ce PLU devait être orienté patrimoine? - Pourquoi prendre 8 m de hauteur en référence sur la zone portuaire alors que l'on sait que cette hauteur est totalement nuisible au respect des perspectives sur le patrimoine et les paysages ? - Pourquoi 3 hauteurs de référence sont-elles données dans ce PLU, de façon semble-t-il contradictoire, 5, 7 et 8 m , quelle est la bonne et qui fait force de loi? - Pourquoi aucun SPR , site de protection remarquable, alors que cette disposition était envisagée dans le PADD? - Pourquoi les cônes de protection visuelle sont si peu représentatifs de l'ampleur et de la position des perspectives remarquables sur le patrimoine et les paysages? - Pourquoi rien de précis et de structurant n'est dit et ni prévu sur la montée des eaux dans ce PLU alors que le PPRSM est en cours de révision et que ce paramètre doit être un élément majeur de l'aménagement de Saint-Malo et que c'est maintenant qu'il faut se préparer à sans doute plus 8,20m en 2100 ? - Pourquoi l'ensemble des terre-pleins du Naye et de la Bourse sont entièrement constructibles jusqu'au pieds des remparts ? - Comment va être géré le parking des touristes si l'on supprime les parkings aux pieds des remparts et place Vauban (une très bonne idée)? De nouveaux parkings sont-ils prévus et où et quand? - cette disposition tient-elle lieu de protection des abords de l'intramuros et quand rentre t-elle en vigueur? Merci de vos réponses précises et documentées.	La commune n'a pas élaboré une OAP Patrimoniale mais a procédé à une analyse poussée du patrimoine communal par un Bureau d'études qui a conduit au recensement de plus de 4000 éléments qui font l'objet de prescriptions particulières (graduées en fonction de la typologie des éléments) La hauteur de 8 mètres figurant sur l'OAP port résulte d'une erreur et la hauteur sera réduite à 7 mètres conformément à ce qui est prévu dans le règlement écrit 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. Cette procédure pourrait être engagée en 2026 après l'entrée en vigueur du PLU révisé. 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. Voir les réponses formulées supra sur la question de la montée des eaux et de la prise en compte du PPRSM 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.

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
	@579	45. RISQUES SUBMERSION	APPSAM Association Agir Pour le Patrimoine de saint Malo	L'APPSAM souligne l'importance cruciale pour l'avenir de Saint-Malo du travail de synthèse scientifique effectué par le Collectif Montée des Eaux (CMDE) et apporte son soutien total à la contribution N° 229 du CMDE. Cette contribution, analyse et preuves à l'appui, démontre qu'il est politiquement raisonnable de se préparer dès maintenant à une montée du niveau marin de 1,20 m à l'horizon 2100. Le nouveau PLU de Saint-Malo doit prendre en compte cette donnée et définir les dispositions en conséquence. Le projet actuel doit donc être radicalement amendé.	Le PPRSM est entré en vigueur le 18 juillet 2017. Compte tenu des nouvelles connaissances accumulées sur l'évolution du niveau des mers, sur la modélisation des vagues et de la houle, sur la digue et des études sédimentaires, l'Etat a considéré qu'il était opportun d'engager une révision du PPRSM. Cette procédure permettra notamment d'actualiser la valeur de l'aléa de référence avec des données plus récentes (hausse du niveau marin induit par le changement climatique entre autres) et par la prise en compte des dernières évolution règlementaires en matière de prescriptions urbanistiques. Un premier comité de pilotage, animé par le sous-préfet de Saint-Malo, s'est tenu le 14 mars 2024. Après une première étape d'acquisition et intégration des données dans la modélisation, de détermination de l'aléa de référence (submersion marine) et des conditions marines : niveau d'eau, vagues, analyse des extrêmes - il est nécessaire de fixer la valeur d'élévation du niveau d'eau lié au réchauffement climatique à prendre en compte dans le cadre des nouvelles études puis de modéliser les écoulements à terre de l'aléa de référence ainsi que le modèle de franchissement des ouvrages de protection - présentation Ces études 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. Il est important de préciser que le PPRSM est un document réglementaire élaboré sous l'autorité du préfet de département, qui vise à définir les zones exposées au risques d'inondation. Le PPRSM est établi pour un événement de référence de retour « centennal » (Q100 = qui a 1 chance sur 100 de se produire chaque année) ou de l'événement connu le plus important s'il lui est supérieur. D'autres occurrences seront également cartographiées. Pour le risque de submersion marine, l'aléa de référence centennal est modélisé ainsi qu'un aléa de référence intégrant le rehaussement du niveau marin à +100 ans, tenant compte des effets du changement climatique. Lors d'un second comité de pilotage qui a eu lieu le 3 septembre 2024 (compte rendu – annexe 2), le niveau moyen de la mer en 2125 a été validé comme valeur de référence à une hauteur égale = +0,95 m par rapport aux niveaux actuels (période 1995-2014). Ces éléments reposent sur différentes modélisations régionales existantes des niveaux d'eau et des vagues et de leur validation :celles du SHOM réalisées dans le cadre du PAPI et celles de DHI, bureau d'études en charge du PPRSM. Ces modélisations sont basées sur les données de rejeu des conditions marines (hindcast) de 1979 à 2022 pour le SHOM et de 1994 à 2023 pour DHI.
172					
	@579	45. RISQUES SUBMERSION	APPSAM Association Agir Pour le Patrimoine de saint Malo		Suite réponse Dans le cadre du PAPI, le SHOM a construit un modèle local de niveaux d'eau et de vagues très haute résolution (THR), très fin (maillage 30 m à la côte St-Malo). Par ailleurs, l'analyse des niveaux extrêmes et la détermination du T100 sont basés sur une présentation des travaux du SHOM/CEREMA et de l'analyse issue de la modélisation régionale de DHI. Le comité de pilotage du PPRSM a validé une T100 de 7,49 m IGN69 (13,78 m IGN69). En outre, l'analyse des hauteurs de vagues extrêmes et la détermination du T100 a été conduite à l'aide des modélisations régionales. Le comité du pilotage de la révision du PPRSM prend en compte le réchauffement climatique et a validé un niveau moyen de la mer en 2125 = +0,95 m par rapport aux niveaux actuels (période 1995-2014) → valeur référence validée. Cette valeur correspond aux estimations NASA/GIEC pour le scénario SSP5-8.5 qui est pessimiste, mais qui est l'évolution du scénario qui a abouti en 2010/2011 à fixer réglementairement à +0,60 m à l'horizon 2100. 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 PLU 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.
173					

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
	@575	84. OAP PORT ET INCIDENCE SUR LE PAYSAGE (GARE DU NAYE HORS PERIMETRE)	APPSAM Association Agir Pour le Patrimoine de saint Malo	Joint un texte (3 pages) pour contester et demander l'abandon de la règle de 8 m dans la zone portuaire et demander des cônes de protection visuelle plus représentatifs des perspectives à protéger. Ce projet de nouveau PLU prévoit de limiter à 8m de hauteur les constructions dans la zone portuaire du Naye en prétendant ainsi préserver les perspectives sur le patrimoine historique de l'intramuros depuis le quartier de Saint-Servan. Or, il n'en est rien. Bien au contraire. Ces 8 m sont en fait la justification a posteriori de la hauteur de la future gare ferry du Naye, hauteur clairement dénoncée comme gravement attentatoire au patrimoine de Saint-Malo par les commissaires enquêteurs de l'Enquête Publique sur le projet de modernisation du terminal du Naye en avril-mai 2024. Demande que cette disposition des 8 m de hauteur soit amendée et que la hauteur de la futur gare ferry, si elle était malheureusement réalisée avec cette disposition, ne serve pas de précédent et de prétexte pour saturer toute la zone portuaire de constructions de cette hauteur. Les cônes de protection visuelle sur l'intra-muros depuis Saint-Servan sont effectivement réduits à presque rien et ne constituent pas une réelle protection des perspectives patrimoniales et historique sur Saint-Malo.(voir plusieurs contributions sur ce thème). Demande que l'ouverture, la position et l'axe de ces cônes soient amendés pour qu'ils remplissent réellement leur mission : protéger le patrimoine historique inestimable de Saint-Malo. D'autre part attire l'attention sur la contribution 218 d'EDEIS qui mentionne explicitement qu'il convient de fixer la hauteur limite à 8 mètres dans le règlement du PLU pour mettre en cohérence l'OAP et le règlement dans le secteur de la gare maritime. Ce qui revient à dire que c'est bien l'ensemble du terre-plein du Naye qui fera l'objet de constructions à 8 m, défigurant définitivement le paysage malouin non seulement par une passerelle massivement rejetée, mais aussi par des constructions à vocation non nécessairement maritime, y compris locaux commerciaux ou de bureaux, dans toute la zone dite de « concession ». L'APPSAM a régulièrement mis en garde contre le risque de précédent terrible pour Saint-Malo de la future gare ferry voulue - sans raison valable- à cette hauteur de 8 m par le Conseil Régional de Bretagne, en dépit des preuves tangibles et incontestables de son impact visuel inadmissible sur le patrimoine et en dépit de la réserve émise sur ce point précis par l'Enquête Publique et de l'opposition d'une très large part des Malouins. L'association demande au maire de ne pas laisser aggraver la situation en généralisant l'absurdité patrimoniale que représente la hauteur de 8m prévue pour la future gare ferry.	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
174					
175	R57	61. REGLEMENT - ZONES URBAINES	ARA Michel 59 rue A Fresnel	Avis favorable adresse prévue en Zone UR1 prévoit un agrandissement	Cette observation n'appelle pas de réaction de la part de la commune
	R17	900. DEMANDE DE CONSTRUCTIBILITE	ARGAND Michel 59, rue de la Passagère	Quelles possibilités de de projets de constructibilité, de conditions d'exploitation et d'aménagement concernant les parcelles suivantes : AY 134 ("Le Verger" à la Basse Flourie: terrain inconstructible mais entouré de constructions avec tous les réseaux et hors de la bande des 100 M du littoral), AZ 209 et 210, A2 35,36, 37 et A2 337.	En application de la loi Littoral : les parcelles AY 134, AZ 209 (bande des 100m non urbanisée), AZ 201 (bande des 100m non urbanisée) est classée en zone Nlt (inconstructible), et les parcelles AZ 35, 36, 37 et AZ 337 sont en zone URO (constructibles)
176					
	@166	1. DOSSIER	Asso A VELO MALO (AVM) ROUSSEAU Jean-Pierre	L'association à vélo Malo (relais local de la FUB, affiliée à FNE) s'associe et soutient les remarques de l'Avis de la MRAe. Point 2.5 : Dispositif de suivi. Les indicateurs de suivi (Point 2-5) proposés ne permettent pas un suivi réel des effets du PLU. Un volet santé humaine doit être intégré (indicateurs relatifs au bruit, aux nuisances sonores, à la pollution atmosphérique). Le volet mobilité/stationnement doit être complété (données sur les aires de covoiturage, nombre de vélos à assistance électrique mis à disposition par la collectivité et de bornes de rechargement des vélos et véhicules électriques. En dehors du projet de création d'une piste cyclable dans le secteur Château-Malo, le développement potentiel du vélo reste peu traité dans le projet de PLU, au même titre que le covoiturage et aucune réflexion ni démarche n'est retranscrite au sein du PLU quant à la volonté de réduire l'usage de la voiture individuelle alors même que 73,9 % des actifs malouins travaillent dans leur commune de résidence. Sur cette observation l'association à vélo Malo, juge le mémoire en réponse de la ville insuffisant.	<u>Indicateurs de suivi</u> : Le projet de PLU intègre des éléments sur les mesures ERC liées aux risques et nuisances potentielles du PLU. Des points sont développés dans le Tome 4 du rapport de présentation, dans la partie 2 "Incidences sur l'environnement et mesures ERC", notamment le point 2.8 "Incidences du PLU sur les risques, les nuisances et les pollutions". <u>Volet mobilité/stationnement</u>: 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. Le PADD comporte un axe 5 intitulé "Créer les conditions d'une ville accessible, mobile et connectée" dans lequel il est précisé que l'usage particulier de la voiture reste majoritaire dans les déplacements, aussi bien domicile/travail que pour de petits trajets du quotidien". Le PADD affiche 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. Il est à noter que Saint-Malo Agglomération développe une offre de vélos en libre service en lien avec les voies vertes et pistes cyclables développées par la Ville de Saint-Malo La ville mise également sur une amélioration de la performance du réseau de transports en commun et l'usage des voies cyclables et piétonnes. Cette orientation se traduit aujourd'hui dans plusieurs projets en cours de chantier sur la ville de nouvelles voies vertes, de développement de nouveaux espaces publics plus favorables aux piétons et aux cycles ainsi que des aménagements en faveur des transports en commun. L'aménagement de l'axe Aquarium-Gare et notamment le boulevard Douville, illustrent cette démarche d'un meilleur partage de l'espace public en faveur des circulations douces et de la végétalisation. Cette politique doit s'appliquer dans les quartiers, notamment dans une démarche de mieux relier les centralités entre elles. Parmi les projets envisagés, on peut citer l'aménagement de la chaussée Eric Tabarly aux abords du futur Terminal Ferry, l'aménagement de l'avenue Louis Martin, des Talards, du Plateau des Anglais et la Place Anne de Bretagne, de l'axe Triqueriville-Coubertin-quai du Val-quai Trichet, etc.
177					

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
178	@131	3. SECTEUR INDUSTRIEL ARTISANAT	Asso ASPREZICA SAVENAY Arnaud	ASPREZICA : Association des Propriétaires et Exploitants des Zones Industrielles, Commerciales et Artisanales de Saint-Malo. Plus d'une centaine de membres. Interface entre les entreprises malouines et la collectivité (Ville de Saint-Malo et Saint-Malo Agglomération). Expriment leurs inquiétudes sur le projet, avec les points de préoccupation suivants : - Rarefaction du foncier économique : amputation de 17 ha du foncier économique du fait de l'implantation du nouvel hôpital, sur 11 hectares, et des changements de destination de zones. La promesse d'une compensation intégrale de ces 17 hectares n'est pas respectée avec seulement 4 hectares disséminés dans tout Saint-Malo, ce qui va limiter les possibilités d'expansion et d'implantation de nouvelles entreprises. - Nuisances industrielles : les industries en place voient la ville se rapprocher. Exemple du déménagement de la Laiterie Malo en zone industrielle sud où la construction est prévue. Les nuisances sonores, visuelles et olfactives acceptables pour une zone industrielle sont beaucoup moins tolérables pour des riverains, ce qui engendrera forcément des conflits de voisinage. La cohabitation entre les poids lourds, dont la circulation est dense dans cette zone, et les voitures, vélos, trottinettes, nous inquiète également particulièrement. - La taille des nouvelles zones : Le PLU prévoit la création de nouvelles zones de quelques centaines de m2, trop petites pour des entreprises de grande taille. - L'augmentation des loyers du fait de la rarefaction du foncier économique, ce qui peut rendre difficile l'installation de nouvelles entreprises mais aussi le maintien des entreprises existantes. - L'implantation du tertiaire : ces activités peuvent s'implanter en ville ou les zones industrielles doivent être réservées aux activités industrielles et/ou logistiques plus difficiles à intégrer en ville mais pourtant indispensables. Expriment leurs craintes pour le développement économique à moyen et long terme de la Ville de Saint-Malo. La diminution du territoire économique disponible entrainera nécessairement des répercussions négatives sur l'emploi et in fine sur l'attractivité de Saint-Malo. PJ : courrier signé	La perte réelle de surfaces à vocation d'activités s'élève à 7 hectares puisque : - dans le PLU de 2006: les surfaces véritablement dédiées aux activités économiques représentent 293,8 ha. - dans le PLU révisé: 14,3 ha de surfaces à vocation d'activités sont déclassés mais 7,3 ha ont été ajoutés (partie sud de la Fougerais, Montagne Saint-Joseph, petites extensions dues aux modifications du tracé des zones). Au total ce sont 286,8 ha qui sont consacrés aux zones d'activités dans le PLU révisé (zones UA+c+UAT+UAI+zones UM1 et UM3). Le PLU révisé prévoit également une augmentation des droit à bâtir pour permettre le développement et l'extention des activités déjà présentes. Les surfaces dédiées aux activités économiques sont à considérer à une échelle intercommunale, voire à l'échelle du SCOT. Saint-Malo Agglomération travaille à l'échelle intercommunale en concertation avec les organismes consulaires qui sont associés aux questions de l'évolution du foncier économique (comité technique, convention, bientôt charte). 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. Par ailleurs, Saint-Malo Agglomération a fait réaliser en 2023 par l'AUDIAR une étude sur les gisements dans les ZAE (potentiel à densifier). 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. En complément, il est rappelé que le SCOT en révision prévoit à l'échelle de Saint-Malo Agglomération 22,8 ha de nouveaux fonciers économiques sur la période 2021 – 2030 et 34 ha sur la période 2031 – 2040. Il est précisé qu'à 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. Pour les autres thématiques: se référer au tableau spécifique aux OAP pour les observations relatives aux secteurs de projets (notamment ZAC du Général de Gaulle, Montagne St-Joseph).
179	@525	3. AVIS SUR LE PROJET	ASSO St Malo à la Hune	Le logement est problématique sur Saint-Malo mais la construction neuve n'est pas la seule solution. Consommation trop importante d'espaces naturels, défis climatiques, ressources eau, biodiversité, déchets, bâtiment responsable d'artificialisation première cause d'effondrement de la biodiversité, il faut pousser au maximum les outils existants : clause de servitude de résidence principale, logement social, BRS, co-habitations, règlement des syndicats de copropriété, diagnostic des logements vacants, Quelles mutualisations d'espaces, jardins partagés. Ambitions en terme de récupération d'eau, d'installation énergie renouvelables, d'espaces publics, besoins des anciennes générations: Mettre en place des habitats plus légers, cahier des charges ambitieux en construction et en fonctionnement. Nécessité d'avoir une maîtrise d'usage (en amont de la conception des programmes) Quelles perspectives pour les besoins économiques, commerces de proximité ... Avoir la nouvelle carte du PPRSM, Cartographier les risques / submersion/érosion/inondations/îlots de chaleurs....	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. Une OAP thématique "Trame verte et bleue" fixe des objectifs pour préserver les continuités écologiques
180	R56	89. OAP MONTAGNE SAINT JOSEPH	Association « Sauvons la Montagne Saint-Joseph DUBROUX Noëlle 4 rue de Belle Fontaine	OAP Mgne St Joseph Pétition 200 signatures: Projet avec fort impact sur la circulation et la sécurité, proposition: entrée avec un contournement qui représente 80m ou entrée directe. Sortie à revoir car devant une maison en contre bas avec un chêne et pas de visibilité ferme Belle Fontaine déclassée est-ce pour permettre ce projet	OAP Montagne Saint-Joseph : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°10
181	@284	89. OAP MONTAGNE SAINT JOSEPH	Association « Sauvons la Montagne Saint-Joseph DUBROUX Noëlle 4 rue de Belle Fontaine	OAP MONTAGNE SAINT JOSEPH Noëlle Dubroux, résidente du quartier Montagne Saint Joseph et trésorière de l'association « Sauvons la Montagne Saint-Joseph » (214 signatures). Fermement opposée à la construction de logements sur ce plateau, notamment à cause d'une ancienne décharge, de tunnels comblés avec des matériaux dangereux, et de la présence d'une faune protégée. Le PLU actuel va à l'encontre de la loi « Climat et Résilience » et pose un sérieux problème de gestion des ressources en eau. Comment une commune peut-elle élaborer son PLU, alors que la consultation sur le nouveau SCOT va démarrer dans quelques jours ? De plus, la hausse des résidences secondaires (26%) nuit à la vitalité de la ville et rend difficile l'accès au logement pour les jeunes familles. Nous demandons à préserver ce coin de nature plutôt que de le bétonner pour des opérations immobilières qui ne tiennent pas compte de la qualité de vie ni de la santé des habitants. Enfin, nous déplorons la précipitation et le manque de respect de la mairie dans ce processus d'élaboration du PLU, qui ignore les inquiétudes des habitants. PJ : Synthèse avis MRAe, Signatures pétition « Sauvons la Montagne Saint Joseph » page de garde de « change.org » qui indique 214 signatures vérifiées ; photographie d'une page d'un livre mentionnant les tunnels de la seconde guerre mondiale ; courrier 15 pages	Le secteur de la Montagne Saint-Joseph est un secteur déjà identifié dans le cadre du PLU approuvé en 2006. L'objectif du PLU approuvé en 2006 était de permettre l'implantation de nouveaux logements sur le secteur de Bellefontaine (l'Orientation d'aménagement intégrée au PLU de 2006 fléchait 70 logements) sur le haut du secteur. La partie basse du secteur était fléchée développement économique avec une volonté de recycler les emprises en friches le long de la rue des Prairies. 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 constitué d'un habitat de bourg avec des maisons anciennes, des logements semi-collectifs et de l'habitat pavillonnaire. 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 Nêles, 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 Froty 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. L'aménagement de la rue de Bellefontaine permettra d'améliorer les conditions de circulation. 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 existant et prenant en compte les contraintes du site (remblai, problèmes acoustiques, etc.). 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. Pour le surplus, voir tableau de synthèse OAP n°10
182	R97	2. PROCEDURE	Association ADICEE Dinard Côte d'Emeraude Environnement GUILLORET Françoise Présidente	Dépôt d'une contribution de 25 pages L'ADICEE conteste la période retenue pour l'enquête publique alors que le SCOT et le PPRSM sont en révision. Le PLU aura 3 ans pour se mettre en conformité avec le nouveau SCOT. L'ADICEE va déposer au prochain Copil du PPRSM, la demande de surseoir à statuer pour tous projets en limite immédiate du Littoral (Nielles et 2 villas avenue Kennedy). PJ Comptes-rendus des comités de pilotage du 14 mars et du 3 septembre 2024.	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.

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
183	R97	7. RG. SECTEUR UM4 NIELLES	Association ADICEE Dinard Côte d'Emeraude Environnement GUILLORET Françoise Présidente	ADICEE Considère que L'axe 1 du PADD n'est pas appliqué dans le règlement du secteur UM4 des NIELLES. L'ADICEE souhaite bien la Direction Mer et Littoral produise le constat de recul du trait de côte pour les projets des Nielles et qu'ils fassent l'objet d'une réflexion quant à une éventuelle déclaration d'ouverture de chantier afin de connaître la position des services de l'Etat (COPIL du PPRSM). La falaise est concernée par un arrêté d'éboulement en PJ. Les cartographies du règlement graphique ne sont pas conformes avec l'emprise réelle du projet.	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. La commune n'entend pas modifier la délimitation du secteur UM4 qui a fait l'objet d'une validation par la Cour administrative d'appel de Nantes
184	R97	81. OAP ROTHENEUF	Association ADICEE Dinard Côte d'Emeraude Environnement GUILLORET Françoise Présidente	ADICEE Considère que L'axe 1 du PADD n'est pas appliqué dans l'OAP ROTHENEUF. ADICEE identifie bien 3 secteurs dans lequel il est envisagé une urbanisation. Elle considère que le descriptif du secteur du Pont ne décrit pas le projet de constructibilité et rejoint les demandes de précision de la MRAe. Elle considère que la Ville n'a pas engagé les inventaires précis sur les secteurs davier, Le Pont, Les Bas Chemins, les Trois Cheminées afin d'identifier un prolongement des zones humides de ce secteur. Elle considère que ce secteur doit rester non constructible au vu du niveau d'eau constaté dans le puits Jacques Cartier et de la nécessité de pompes dans les constructions voisines.	OAP Rothéneuf : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°8
185	R97	84. OAP PORT- AVIS GENERAL	Association ADICEE Dinard Côte d'Emeraude Environnement GUILLORET Françoise Présidente	L'ADICEE a noté que le secteur S7 est concerné par une rénovation, sans nouvelle construction qui sera interdite par le PPRSM. Elle 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. Reste à définir un site d'attente en entrée de ville pour les camions.	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 covotage est prévue dans le PLU révisé au sud de la commune, bien que la zone d'implantation ne soit pas, à ce stade, définie,
186	@610	45. RISQUES SUBMERSION	Association Autour des Nielles	L'association Autour des Nielles est contre le projet mené par le groupe Raulic sur les anciennes parcelles du camping des Nielles, et entend contester les parties du PLU ayant rapport avec ces parcelles. Elle note en premier lieu que la ville a choisi de modifier son PLU dans le quartier des Nielles pour permettre la construction d'un projet immobilier porté par un groupe privé, au détriment des habitants en autorisant des hauteurs NGF inédites dans le quartier. L'association tient à souligner le fait que l'avenue des Nielles qui est en grande partie privée a été classée en zone ZP voire à l'usage public. En deuxième lieu l'association s'étonne que la ville ait choisi de baser sa révision du PLU sur le PPRSM en vigueur qui date de 2017, et qui ne prend en compte que la bande littorale autour des ports jusque l'avenue de Moka. Sachant pertinemment qu'une nouvelle révision du PPRSM est en cours d'élaboration et bien avancée, cette fois étendue jusqu'au quartier de Rothéneuf et basé sur des relevés du trait de côte récent, pourquoi baser ce nouveau PLU sur des données obsolètes ? En troisième lieu, l'association, s'étonne que la ville ne semble apporter aucune contrainte quant à la gestion de l'eau potable aux instituts Thalasso et Hôtels bien qu'il soit de notoriété publique que cette ressource est une source d'inquiétude grandissante. Contraindre ces établissements au recyclage et réutilisation des eaux grises sur site serait un minimum. Enfin, considérant la surface bâtie en surface, et la surface de parking souterrain, L'association questionne la mairie sur le fait que le nouveau PLU puisse autoriser l'artificialisation et l'imperméabilisation de plus de 90% des parcelles concernées.	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. 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. Concernant la ressource en eau, la commune renvoie sur ce point 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
187	@610	7. RG. SECTEUR UM4 NIELLES	Association Autour des Nielles	L'association Autour des Nielles est contre le projet mené par le groupe Raulic sur les anciennes parcelles du camping des Nielles, et entend contester les parties du PLU ayant rapport avec ces parcelles. Elle note en premier lieu que la ville a choisi de modifier son PLU dans le quartier des Nielles pour permettre la construction d'un projet immobilier porté par un groupe privé, au détriment des habitants en autorisant des hauteurs NGF inédites dans le quartier. L'association tient à souligner le fait que l'avenue des Nielles qui est en grande partie privée a été classée en zone ZP voire à l'usage public. En deuxième lieu l'association s'étonne que la ville ait choisi de baser sa révision du PLU sur le PPRSM en vigueur qui date de 2017, et qui ne prend en compte que la bande littorale autour des ports jusque l'avenue de Moka. Sachant pertinemment qu'une nouvelle révision du PPRSM est en cours d'élaboration et bien avancée, cette fois étendue jusqu'au quartier de Rothéneuf et basé sur des relevés du trait de côte récent, pourquoi baser ce nouveau PLU sur des données obsolètes ? En troisième lieu, l'association, s'étonne que la ville ne semble apporter aucune contrainte quant à la gestion de l'eau potable aux instituts Thalasso et Hôtels bien qu'il soit de notoriété publique que cette ressource est une source d'inquiétude grandissante. Contraindre ces établissements au recyclage et réutilisation des eaux grises sur site serait un minimum. Enfin, considérant la surface bâtie en surface, et la surface de parking souterrain, L'association questionne la mairie sur le fait que le nouveau PLU puisse autoriser l'artificialisation et l'imperméabilisation de plus de 90% des parcelles concernées.	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. 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. Concernant la ressource en eau, la commune renvoie sur ce point 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

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
188	@610	7. RG. SECTEUR UM4 NIELLES	Association Autour des Nielles	L'association Autour des Nielles est contre le projet mené par le groupe Raulic sur les anciennes parcelles du camping des Nielles, et entend contester les parties du PLU ayant rapport avec ces parcelles. Elle note en premier lieu que la ville a choisi de modifier son PLU dans le quartier des Nielles pour permettre la construction d'un projet immobilier porté par un groupe privé, au détriment des habitants en autorisant des hauteurs NGF inédites dans le quartier. L'association tient à souligner le fait que l'avenue des Nielles qui est en grande partie privée a été classée en zone ZP voirie à l'usage public. En deuxième lieu l'association s'étonne que la ville ait choisi de baser sa révision du PLU sur le PPRSM en vigueur qui date de 2017, et qui ne prend en compte que la bande littorale autour des ports jusque l'avenue de Moka. Sachant pertinemment qu'une nouvelle révision du PPRSM est en cours d'élaboration et bien avancée, cette fois étendue jusqu'au quartier de Rothéneuf et basé sur des relevés du trait de côte récent, pourquoi baser ce nouveau PLU sur des données obsolètes ? En troisième lieu, l'association, s'étonne que la ville ne semble apporter aucune contrainte quant à la gestion de l'eau potable aux instituts Thalasso et Hôtels bien qu'il soit de notoriété publique que cette ressource est une source d'inquiétude grandissante. Contraindre ces établissements au recyclage et réutilisation des eaux grises sur site serait un minimum. Enfin, considérant la surface bâtie en surface, et la surface de parking souterrain, L'association questionne la mairie sur le fait que le nouveau PLU puisse autoriser l'artificialisation et l'imperméabilisation de plus de 90% des parcelles concernées.	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'imposent, la commune n'entend pas revenir sur ces projets à ce stade. 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. Concernant la ressource en eau, la commune renvoie sur ce point 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 estime que ce coefficient de biotope est un bon outil pour préserver la nature en ville. La part minimale d'espaces favorables à la nature comprise entre 10% à 60% selon les zones et la taille des terrains (hors terrains de moins de 200m²) avec un minimum de pleine terre selon les zones et la taille des terrains.
189	R21	47. PROTECTION PATRIMOINE	Association Bien Vivre à Rothéneuf	Confirmation de la question de savoir si les deux bâtiments historiques de La Poste sont protégés. Réponse positive apportée.	Les bâtiments de la poste sont répertoriés comme éléments de patrimoine bâtis et protégés à ce titre dans le PLU
190	@502	3. AVIS SUR LE PROJET	Association Bretagne Vivante Rance Émeraude Laurence LE GUILLERM	Document de 17 pages Avis général Le PLU consomme des terres agricoles, détruit des jardins, densifie fortement certains secteurs alors que les besoins en logements affichés par ce PLU sont gonflés par une évaluation des résidences secondaires. Elle n'apparaît pas justifiée. Réduire le rythme de progression des résidences secondaires, voire les contingerer aurait dû être un élément stratégique de l'urbanisation future de St Malo. De plus la construction de 270 logements par an, prévue pour les résidences secondaires, n'intègre pas un pourcentage non négligeable de résidences vendues en privé qui deviendront aussi des résidences secondaires. La MRae, autorité environnementale, considère que cela correspond à une artificialisation significative de 54 ha qui peut être réduite si des prescriptions les interdisant sont prises. Ce que Bretagne Vivante soutient avec conviction. L'antenne Rance Émeraude de Bretagne Vivante demande qu'avant son adoption des modifications soient apportées au projet de PLU 2025	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.
191	@502	3. HABITAT	Association Bretagne Vivante Rance Émeraude Laurence LE GUILLERM	Demande de l'antenne Rance Émeraude de Bretagne Vivante : Des questions et des refus sur la densification urbaine Trois critiques majeures : le coefficient de biotope, trop favorable à des solutions techniques (toitures végétalisées, stationnements), néglige les espaces naturels de pleine terre ; la place excessive des résidences secondaires, qui justifie à tort une consommation de foncier et des hauteurs importantes ; La hauteur des bâtiments : un plafond de R+5+S est demandé pour préserver le cadre de vie et l'identité patrimoniale de Saint-Malo.	Le coefficient de biotope ne favorise aucune solution en particulier, il laisse la possibilité de moduler en fonction de la spécificité des terrains. La part minimale d'espaces favorables à la nature comprise CBS entre 10% à 60% selon les zones et la taille des terrains (hors terrains de moins de 200m²) avec un minimum de pleine terre selon les zones et la taille 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, rien dans les dispositions prévues ne favorise de telles occupations des logements. La Loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meubles de tourisme à l'échelle locale, dite Loi Le Meur, crée un article L. 151-14-1 au sein du Code de l'urbanisme permettant au règlement du Plan Local d'urbanisme de délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale. Les élus du groupe majoritaire sont favorables à se saisir de ce nouvel outil en proposant l'instauration de périmètres de servitude de résidences principales
192	@502	3. MIXITE SOCIALE	Association Bretagne Vivante Rance Émeraude Laurence LE GUILLERM	Demande de l'antenne Rance Émeraude de Bretagne Vivante : Revoir la mixité sociale dans certaines OAP Bretagne Vivante rejette la suppression de la servitude de mixité sociale dans les OAP (cf. règlement, p. 41). Elle déplore une ségrégation sociale persistante dans certains secteurs (Alsace-Alger-Poitou, Triquerville-Antilles), et l'absence totale de logements sociaux dans d'autres (Rothéneuf). Elle demande la réintégration systématique d'objectifs de mixité sociale dans toutes les opérations d'aménagement.	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. Il pourra ainsi être constaté que toutes OAP (notamment Rothéneuf qui prévoit 70% de Logements Libres et 30% de Bail Réel Solidaire (BRS)) intègrent bien des objectifs de mixité sociale.

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
193	@502	41. ENV- CONSIDERATIONS GENERALES	Association Bretagne Vivante Rance Émeraude Laurence LE GUILLERM	Demande de l'antenne Rance Émeraude de Bretagne Vivante : – Interdire toute construction sur les falaises et dunes en bord de mer Bretagne Vivante demande que l'ensemble des falaises et dunes littorales soient strictement protégées, au-delà des seules zones réglementaires (Natura 2000, ZNIEFF). Ces milieux fragiles abritent une biodiversité spécifique (ex. : Armérie maritime, Crambe maritime) et sont exposés aux risques d'érosion. L'association alerte sur plusieurs permis de construire déjà délivrés dans ces zones sensibles (ex. : plage du Val, chemin de la Corderie) et demande leur interdiction totale. Argumentaire juridique : annexe 1, analyse de Jean-Paul PANCRACTIO, professeur émérite de l'université de Poitiers et auteur du livre « Droit du Littoral paru en 2024 – Préserver davantage la biodiversité et compenser la disparition des jardins particuliers Bretagne Vivante souhaite que : la trame noire soit ajoutée à la trame verte et bleue ; des préconisations concrètes soient imposées pour favoriser la circulation de la petite faune (clôtures ouvertes, haies à trois strates, végétation locale) ; un bilan chiffré soit établi dans chaque OAP (m² de jardins supprimés vs m² réservés à la biodiversité) ; des études d'impact environnemental approfondies soient menées (espèces, haies, zones humides...). – Prescrire la fin des plantes invasives : certaines espèces invasives sont largement présentes à Saint-Malo (laurier-palme, baccharis, pampa, griffe de sorcière...). Bretagne Vivante demande : des campagnes de sensibilisation pour les habitants ; des formations des agents municipaux pour lutter efficacement contre ces espèces. – Contribuer au maintien des paysages naturels	- Interdiction des constructions sur les falaises et dunes littorales : - Trame Noire : des 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". - Espèces exotiques envahissantes : La liste des espèces exotiques envahissantes à proscrire sera ajoutée en annexe Pour ce qui concerne les campagnes de sensibilisation et formations => Ne ressort pas du PLU. Des formations à la reconnaissance des EEE sont régulièrement organisées auprès des agents municipaux, le sujet est bien connu et suivi.
194	@502	48. ENV-TVH	Association Bretagne Vivante Rance Émeraude Laurence LE GUILLERM	Demande de l'antenne Rance Émeraude de Bretagne Vivante : Le PLU doit être plus ambitieux et contraignant. Bretagne Vivante propose : de privilégier l'implantation de panneaux photovoltaïques sur parkings plutôt que dans des zones naturelles (ex. : refus du projet sur la friche de la Janais) ; de préserver la naturalité des zones humides au lieu de les aménager artificiellement ; de végétaliser tous les espaces publics, y compris les parkings et cours d'école ; de supprimer les clôtures plastiques, privilégier les clôtures végétales locales, bannir les dalles alvéolées au profit de matériaux durables ; de renforcer le vocabulaire réglementaire du PLU : éviter les formulations trop souples (« dans la mesure du possible ») pour des prescriptions écologiques plus fermes. – Garder le caractère naturel des zones humides et élargir leurs limites dans les OAP. L'association critique des délimitations trop restrictives des zones humides, basées sur des études anciennes ou partielles. Elle demande : une nouvelle cartographie complète avant tout projet d'OAP ; la mise en place d'un groupe de suivi (comme à la Varde) ; des connexions écologiques renforcées (ex. : entre la Varde et les Trois Cheminées). Elle s'interroge sur la cohérence d'une politique favorable à des résidences secondaires et à la construction de piscines, dans un contexte de raréfaction de la ressource en eau.	La loi APER fixe des objectifs de production d'énergies renouvelables et demande aux communes d'établir des Zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAENR) pour y contribuer. Un site a été identifié pour le déploiement d'ombrières photovoltaïques sur la commune, hors zone naturelle ou agricole. Une délibération a été prise par le CM en décembre 2023. En parallèle, les parkings neufs ou existants avec rénovation lourde doivent se conformer aux obligations fixées dans la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et la loi relative à l'Accélération de la Production d'Energies renouvelables (APER) du 10 mars 2023: - ombrages: dispositifs végétalisés (arbres) ou des installations d'ombrières intégrant une production d'énergie renouvelable. - gestion intégrée des eaux pluviales (revêtements hydrauliques, dispositifs végétalisés...). Préservation naturalité des zones humides : cf OAP TVH Orientation 18 "Assurer la prise en compte et la préservation des zones humides dans tout aménagement urbain" ET dans le règlement littéral est bien inscrite la préservation des Zones humides connues et qui seront découvertes et de leur zone tampon dans un périmètre d'au moins 10 mètres. Les zones humides doivent être préservées et protégées. Par conséquent, 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, notamment les remblais, les déblais, le drainage et les constructions de toute nature. Par ailleurs, ce PLU est compatible avec le SAGE. Cartographies des Zones Humides sur les secteurs d'OAP datent du Conseil Municipal du 15 Février 2024, réalisation par le Bureau d'étude DMEAU. Végétaliser tous les espaces publics y compris parking et cours d'école : Préconisé dans l'OAP Trame Verte et Bleue, dans le plan de végétalisation qui figure en annexe, des actions sont déjà en cours Supprimer les clôtures plastiques et privilégier les clôtures végétales locales : Préconisé mot pour mot dans l'OAP Trame Verte et Bleue Orientation 26 : "Limiter la fragmentation écologique liée à l'urbanisation (toutes, clôtures...) et permettre le déplacement des espèces", Dans le règlement littéral, la plantation de haies et favorisée grâce au Coefficient de Biotopie Surfactive, un coefficient pondérateur égal à 1 est attribué à 5m² de haie sur une parcelle. Utiliser des formulations plus fermes pour les prescriptions écologiques : L'OAP Trame verte et bleu est une Orientation d'Aménagement et de Programmation, au même titre que les OAP Sectorielle, elle fait l'objet d'un rapport de compatibilité avec les permis de construire et d'aménagement et non de conformité. Elle ne peut pas être prescriptive au même titre que les règlements graphiques et littéral. La mise en place d'un groupe de suivi de secteurs écologiques à enjeux n'est pas du ressort du PLU mais la démarche s'inscrit dans le projet de l'ENS de Rothéneuf.
195	@502	52. MOBILITES DOUCES - TRANSPORTS EN COMMUN	Association Bretagne Vivante Rance Émeraude Laurence LE GUILLERM	Demande de l'antenne Rance Émeraude de Bretagne Vivante : Mobilité douce : un autre espace pour le covoiturage : 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 et permettrait de limiter l'usage de la voiture, notamment pour les habitants de l'Ouest et du Sud de la ville.	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.
196	@502	7. RG. SECTEUR UM1 ATALANTE	Association Bretagne Vivante Rance Émeraude Laurence LE GUILLERM	UM1 – Secteur d'Atalante Les prescriptions sur les zones vertes sont jugées quantitativement suffisantes mais qualitativement peu précises. Aucune mention n'est faite du futur hôpital. Bretagne Vivante demande plus de précisions sur les aménagements verts et l'intégration du projet hospitalier.	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 est 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.
197	@502	81. OAP ROTNEUEUF	Association Bretagne Vivante Rance Émeraude Laurence LE GUILLERM	OAP 8 – Rothéneuf Zone à fort impact écologique, notamment sur les zones humides. Aucune mixité sociale prévue. Bretagne Vivante demande une étude hydrogéologique, un groupe de suivi de la zone humide, et la création de logements sociaux.	OAP Rothéneuf : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°8
198	@502	82. OAP CAMPUS II	Association Bretagne Vivante Rance Émeraude Laurence LE GUILLERM	OAP 11 – Campus II Transformation d'une zone agricole en quartier d'habitation. Opposition forte des riverains, hauteur excessive (jusqu'à R+7+S). Bretagne Vivante 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.	OAP Campus II : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
199	@502	83. OAP LA HOUSSAYE	Association Bretagne Vivante Rance Emeraude Laurence LE GUILLERM	OAP 9 – La Houssaye Hauteurs excessives (jusqu'à R+5) sur des axes routiers bruyants. Zones humides menacées, notamment la « Bonne Rencontre ». L'association demande la conservation des zones humides et une révision du projet après résultats de l'étude hydrogéologique.	OAP La houssaye : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°9
200	@502	84. OAP PORT- AVIS GENERAL	Association Bretagne Vivante Rance Emeraude Laurence LE GUILLERM	OAP 13 – Le Port Zone très minérale. Projet de re-végétalisation intéressant mais encore timide. L'association demande une végétalisation plus ambitieuse du boulevard de la République et un espace public arboré près de la Sous-préfecture.	La ville prend note de cette observation
201	@502	85. OAP MARVILLE	Association Bretagne Vivante Rance Emeraude Laurence LE GUILLERM	OAP 3 – Marville, Alsace-Poitou et Gare Trop de béton, pas assez d'espaces publics et de nature. Les maisons avec jardin sont remplacées par du collectif, sans véritable compensation verte. Bretagne Vivante demande la création de nouveaux espaces verts et une révision du projet pour préserver la qualité de vie.	OAP Marville : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°3
202	@502	87. OAP GAMBETTA	Association Bretagne Vivante Rance Emeraude Laurence LE GUILLERM	OAP 5 – Gambetta Secteur industriel peu végétalisé, reconverti en zone résidentielle. Le projet est vu comme une amélioration, mais la submersion marine (rue du Marais Rabot) impose la prudence. Bretagne Vivante demande une révision du projet à la lumière du futur PPRSM.	OAP Gambetta : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°5
203	@502	88. OAP GENERAL DE GAULLE	Association Bretagne Vivante Rance Emeraude Laurence LE GUILLERM	OAP 6 – Général de Gaulle Zone industrielle en mutation, quasi dépourvue de trame verte. 80 logements à l'ha sont prévus malgré la proximité de la TIMAB et du trafic. L'association demande une réduction de la densité et une augmentation des espaces verts.	OAP Général de Gaulle : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°6
204	@502	89. OAP MONTAGNE SAINT JOSEPH	Association Bretagne Vivante Rance Emeraude Laurence LE GUILLERM	OAP 10 – Montagne Saint-Joseph Projet bien orienté : préservation des anciens parcs, valorisation écologique du Routhouan. Construction mesurée. Bretagne Vivante propose d'utiliser le corridor du Routhouan comme voie verte reliant les quartiers urbains aux espaces ruraux.	La ville prend note avec satisfaction de cette observation
205	@502	90. OAP ARISTIDE BRIAND	Association Bretagne Vivante Rance Emeraude Laurence LE GUILLERM	OAP 2 – Aristide Briand Opération de grande ampleur (Plateau des Anglais, Palais de justice, etc.) Malgré une trame verte correcte et des liaisons douces prévues, la densité (jusqu'à R+6) est jugée excessive. La suppression de nombreux jardins privés pose problème. L'association demande de limiter la hauteur à R+5+5 et de renforcer la compensation écologique. UM2 – Secteur Aristide Briand Les limites du secteur ne sont pas claires et l'OAP "A. Briand" ne correspond pas exactement à la zone UM. Le classement en UM d'un quartier composé de nombreuses maisons traditionnelles avec jardins est contesté, d'autant plus que des hauteurs jusqu'à R+6 sont prévues. La phrase de l'article P6 permettant un refus de permis pour "atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants" est jugée trop subjective. Certaines maisons, moins attractives pour les résidences secondaires, sont idéales pour des familles avec enfants souhaitant rénover progressivement. Bretagne Vivante demande une réflexion approfondie avant toute évolution.	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 cœur du quartier Aristide Briand.
206	@502	91. OAP CHÂTEAU MALO	Association Bretagne Vivante Rance Emeraude Laurence LE GUILLERM	OAP 12 – Château-Malo Nouvelle consommation de terres agricoles. Projet sans particularité mais peu dense et en cohérence avec le bâti existant. Bretagne Vivante rappelle qu'une réduction des résidences secondaires limiterait ce type d'extension.	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 Château-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 typologie, 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.
207	@502	92. OAP ECOQUARTIER LORETTE	Association Bretagne Vivante Rance Emeraude Laurence LE GUILLERM	OAP 7 – Écoquartier de Lorette Projet globalement satisfaisant. Appréciation de termes comme « parc linéaire » ou « rues-jardins ». Bretagne Vivante souhaite une mise en œuvre réelle favorable à la biodiversité et une meilleure liaison écologique entre les parcs.	OAP Ecoquartier Lorette : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°7

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
208	@502	93. OAP LA BALUE	Association Bretagne Vivante Rance Emeraude Laurence LE GUILLERM	OAP 1 – La Balue Un quartier déjà urbanisé qui va subir une forte densification (jusqu'à R+4+S). Si les équipements scolaires et commerciaux le justifient partiellement, l'implantation en bord de rue est critiquée. Bretagne Vivante demande un recul des bâtiments, davantage de végétalisation, et une meilleure compensation des espaces verts supprimés.	La rue de la Balue est un tronçon de l'ancienne RN 137 qui reste dans une ambiance encore routière. La ville de Saint-Malo a engagé une étude qui a abouti à un plan-guide sur l'axe Aquarium-Gare visant à réaménager l'entrée de ville avec un meilleur partage de l'espace public en faveur des transports en commun et des circulations douces et à un verdissement et une désimperméabilisation des espaces publics. 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. Le renouvellement urbain sur le secteur Balue s'inscrit dans une démarche de maîtriser les opérations immobilières avec l'objectif d'assurer l'intégration urbaine et paysagère des opérations de densification, en particulier au contact des tissus pavillonnaires et des éléments de patrimoine bâti ou paysager.
209	@502	94. OAP TRIQUERVILLE ANTILLES	Association Bretagne Vivante Rance Emeraude Laurence LE GUILLERM	OAP 4 – Triquerville-Antilles Projet considéré comme le pire : prolongement des erreurs des grands ensembles des années 70. Suppression de maisons et jardins, espaces verts peu lisibles, absence de continuité écologique. L'association réclame un retrait des bâtiments, de vrais espaces verts, des services pour les familles et une refonte totale de l'OAP.	OAP Triquerville - Antilles : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°4
210	@6	53. STATIONNEMENT	Association CLUPIP Saint Malo Port des bas sablons SAINT MALO	OAP PORT 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.	La ville prend note de ces observations et pourra les répercuter lors des échanges avec la SPL Bretagne Plaisance. Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°13
211	@275	2. PROCEDURE	Association de Rochebonne à Rothéneuf Demain ? MACE Jacques	La révision du PLU est suspendue aux conclusions du nouveau PPRSM attendues fin 2025/début 2026. Le PPRSM crée une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU, et une mise à jour du PLU devra tenir compte des zones à risques (zones rouges ou intermédiaires) avec des interdictions ou restrictions de construction. Cela pose 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.	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 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 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.
212	@275	46. GESTION DES DECHETS	Association de Rochebonne à Rothéneuf Demain ? MACE Jacques	Collecte des déchets Un point d'apport volontaire est nécessaire à Rothéneuf pour éviter que les déchets soient déposés sur la voie publique, notamment en cas de résidences secondaires ou locations courtes.	La commune prend note de cette remarque et pourra la répercuter au besoin aux services de l'agglomération compétents sur cette thématique
213	@275	51. MOBILITES CIRCULATION	Association de Rochebonne à Rothéneuf Demain ? MACE Jacques	Carrefour du Pont / rue du Commandant L'Herminier Ce carrefour est un point critique avec plusieurs axes routiers et des flux importants (voies en double sens, voies piétonnes et vélos). L'ajout d'un parking prévu à proximité de la station de relevage pourrait aggraver la dangerosité du carrefour. L'association demande : • La suppression ou le déplacement de ce parking. • La création d'un giratoire (simple ou double) pour sécuriser la circulation automobile, cycliste et piétonne. Circulation des camping-cars L'association a proposé à la municipalité en décembre 2023 de sécuriser l'accès à Rothéneuf en élargissant la rue du Dr Christian Paul, et en créant un accès direct au camping des Îlots, afin d'éviter la circulation des camping-cars dans le centre-bourg.	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.
214	@275	52. MOBILITES DOUCES - TRANSPORTS EN COMMUN	Association de Rochebonne à Rothéneuf Demain ? MACE Jacques	Zone intermodale parking P+R (giratoire des Français Libres) L'association soutient ce projet qui doit inclure un stationnement suffisant pour camping-cars et voitures, avec des liaisons douces vers le centre-ville, les plages, et intégrer les modes doux (location vélo, transports en commun). Il serait préférable que ce projet soit réalisé lors de la ZAC de La Houssaye.	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.
215	@275	61. REGLEMENT - ZONES URBAINES	Association de Rochebonne à Rothéneuf Demain ? MACE Jacques	Quartier des Jardins du Bignon L'association demande une uniformisation des règles d'urbanisme en UR1 sur ce secteur, qui avait initialement une réglementation particulière.	Le secteur est globalement classé en UR1 et une partie est classée en UR1+ où l'emprise au sol est légèrement plus élevée afin de respecter la typologie du tissu existant.
216	@275	7. RG. SECTEUR UM4 NIELLES	Association de Rochebonne à Rothéneuf Demain ? MACE Jacques	Zone UM4 (Nielles) Cette zone est en contradiction avec les règles d'urbanisme environnantes (UR1, UR2) et devrait être reconsidérée en UR1 lors de la prochaine mise à jour du PLU.	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.

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
217	@275	81. OAP ROTHENEUF	Association de Rochebonne à Rothéneuf Demain ? MACE Jacques	L'association « de Rochebonne à Rotheneuf Demain ? » intervient principalement sur les limites de ses quartiers ainsi que sur les zones rétro-littorales avoisinantes. Concernant l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) de la frange sud de Rothéneuf, cette zone est très morcelée avec plusieurs projets d'urbanisation, notamment : • Les Trois Cheminées, • Le secteur Bignon / rue du Commandant L'Herminier, • La coulée verte Bignon / Le Davier. Il est important de dissocier les deux parties : la frange sud de Rothéneuf et le secteur du Davier, car le projet sur Le Davier constitue un projet à part entière. Secteur Davier / plage du Minihiic L'association est favorable à un aménagement raisonné qui prend en compte : • Le déplacement de l'avenue Kennedy, via un tracé sur la « virgule » existante (voie créée lors des travaux de la station de relevage). Ce déplacement libérerait un espace permettant la réalisation d'une station voile, comme envisagé dans le PLU de 2006, offrant un emplacement plus adapté et sécurisé pour les activités nautiques (transfert de Nautisurf) avec un accès direct à la plage. • L'intégration dans le projet d'une partie de la parcelle de la station de relevage, par cession ou convention avec la SMA, afin d'agrandir la surface disponible. • L'aménagement de zones naturelles connectées par des liaisons douces entre la frange sud de Rothéneuf et la station voile, en valorisant la flore protégée. • La création d'espaces de loisirs sportifs dans les parcelles situées au sud de la zone, mitoyennes au lotissement des Jardins du Bignon, comprenant un parcours sportif, une aire de jeu pour enfants (type NICET) et l'utilisation du court de tennis existant. • La continuité de la « forêt urbaine » sur des parcelles exposées aux vents du nord-ouest et nord-est, assurant un lien avec les espaces verts près du phare de Rochebonne. • Le maintien d'un parking adapté pour les visiteurs de la plage et de la station voile, réservé aux véhicules légers avec un accès contrôlé.	OAP Rothéneuf : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°8
218	@275	82. OAP CAMPUS II	Association de Rochebonne à Rothéneuf Demain ? MACE Jacques	OAP Campus II Cette zone, proche de La Houssaye, présente des hauteurs maximales très différentes (R+7+S à Campus II contre R+4+S à La Houssaye). L'association s'oppose aux grands ensembles car ils créent des zones d'ombre, des effets de vent (Venturi), et nuisent à la qualité de vie d'une ville moyenne. Elle recommande une architecture locale, sectorisée, et la suppression de la suppression de la 2x2 voies, indispensable pour gérer le trafic important (12 000 véhicules/jour). La nouvelle voie à deux voies envisagée devrait être réservée aux bus et deux-roues pour ne pas aggraver la circulation. Une passerelle pourrait relier les deux zones de Campus.	OAP Campus II : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
219	@275	83. OAP LA HOUSSAYE	Association de Rochebonne à Rothéneuf Demain ? MACE Jacques	OAP La Houssaye L'axe nord-sud, prévu dans le PLU de 2006, doit être sécurisé, notamment la traversée de la RD 355 à un endroit à faible visibilité et fort trafic (12 000 véhicules/jour). L'association est opposée au projet actuel qui présente un risque élevé d'accidents. Lors des réunions de concertation, une urbanisation raisonnée a été proposée avec des hauteurs limitées à R+4+S et des secteurs en maisons individuelles.	OAP La houssaye : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°9

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
220	@128	84. OAP PORT ET SON LIEN AVEC L'INTRAMUROS	Association des Commerçants de l'Intramuros IMCA	L'IMCA exprime ses vives inquiétudes sur l'OAP - N°13 LE PORT et demande une modification de ce projet. L'Intra-Muros est certes un monument historique, mais c'est aussi et surtout un quartier qui doit rester un centre-ville vivant à l'année et dont il faut préserver l'accessibilité à l'ensemble de la population. Relève des choix et des incohérences dans le projet : -L'Intra-Muros n'est à aucun moment valorisé en tant que centre commercial ou habitat. - Supprimer le stationnement aux abords de l'intra-muros c'est supprimer un tiers de l'ensemble des parkings du Grand Saint Malo (hors parking Paul Féval), ceci d'autant plus qu'aucune solution de substitution ne semble être abordée. -La suppression de 66% des voies d'accès routières pour notre quartier est dangereuse, et l'IM va redevenir une île. Acter ces suppressions tant de stationnements que d'accès routiers, c'est : - Mettre en péril l'activité économique majeure de ce quartier qui représente en termes de surface commerciale, de chiffre d'affaires et de salariés le plus important centre commercial de Saint Malo. -Mettre à mal les valorisations foncières quand l'Intra-Muros ne sera plus qu'une vitrine sans âmes et sans vie. - Compromettre le bien vivre Intra-Muros toute l'année : contraintes déjà fortes à certaines périodes de l'année, possibilité de recevoir famille ou amis en l'absence de parkings à proximité. - Jouer le jeu du tout tourisme contradictoire avec la politique de l'équipe municipale actuelle de limitation des locations type « Airbnb » pour permettre aux malouins de redevenir des résidents à l'année dans l'Intra-Muros. -Changer de façon définitive notre façon d'accéder et de vivre dans notre quartier, sans qu'aucune étude d'impact n'ait été faite. -Démontrer que seul l'intérêt économique du port est pris en compte (cf constructibilité de certaines zones portuaires). - Faire preuve d'un manque de professionnalisme et d'objectivité en ne prenant pas en compte la spécificité de saisonnalité du quartier et en l'absence de modulation dans les modes d'accès. L'IMAC demande de prendre en compte ses remarques et d'amender notablement le projet afin que l'Intra-Muros reste un lieu de partage où, le résident à l'année, le résident occasionnel, le client malouin, ou le client plus lointain puissent y vivre en parfaite harmonie. Dans ce contexte, le sujet des modes de circulation plus doux et plus vertueux crée une réelle inquiétude et incompréhension et de facto devient clivant.	Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°13
221	R66	47. PROTECTION PATRIMOINE	Association Droits de Cité CHOLLET Mireille	Quel est le devenir du local des Scouts sur la Cité d'Alet, répertorié BL 421-7005 à l'inventaire du patrimoine maritime portuaire ?	L'association propriétaire du local s'est rapprochée de la ville pour évoquer le devenir de ce local. Des travaux sont à envisager. Des réponses doivent être trouvées pour mettre aux normes le local et s'assurer de sa préservation. Il convient de dire que l'association et la ville ne souhaitent pas remettre en cause la vocation de ce local dédié au sport et à la jeunesse. .
222	R65	HORS PERIMETRE	Association Droits de Cité CHOLLET Mireille	Le Chemin de la Corderie à la Cité d'Alet est-il toujours privatif ?	Le chemin de la Corderie n'est pas intégré dans sa totalité dans le domaine public communal. La ville a engagé de longue date les démarches pour acquérir les emprises auprès des riverains pour que cette voie soit incorporée dans le domaine public communal. Cette procédure doit être réactivée pour finaliser les acquisitions auprès des propriétaires qui n'ont pas encore signé.
223	@537	74. EMPLACEMENTS RESERVES	Association Immobilière La Montluelde 5 rue Huysmans 75006 Paris	La création de l'Emplacement Réservé P5 sur la propriété de l'Association Immobilière La Montluelde est contestée. Celle-ci s'oppose à cette mesure, estimant qu'un projet d'espace vert peut se faire autrement, via des accords avec les propriétaires concernés, sans expropriation ni contrainte	La ville est en discussion avec l'association La Montluelde. La ville envisage bien une discussion amiable et de trouver un accord pour l'acquisition d'une partie du site du Pont Pinel pour créer un parc public. C'est à titre conservatoire que l'emplacement réservé a été mis en place.
224	@537	87. OAP GAMBETTA	Association Immobilière La Montluelde 5 rue Huysmans 75006 Paris	OAP Sectorielle n°5 – OAP 1 « Boulevard Gambetta » Les OAP prévoient la préservation de la malouinière de Pont-Pinel, de sa chapelle et de son mur d'enceinte, ce qui constitue un atout majeur pour la qualité architecturale du quartier et la valorisation du patrimoine local. Cependant, la part de logements sociaux exigée doit être revue à la baisse afin de permettre des opérations plus équilibrées, incluant des logements de qualité accessibles à des ménages modestes, sans compromettre la mixité. Le maintien et le développement des espaces verts à l'entrée de ville est un point positif, renforçant l'attractivité et l'harmonie du cadre de vie.	Les parts de logements sociaux déclinées dans le PLU sont celles fixées dans le PLH. Elles sont transcrites sur divers secteurs de la commune par une servitude de mixité sociale et dans les secteurs d'OAP avec des % de logements sociaux à respecter.

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
225	R90	3. HABITAT	Association OSONS ! 19 Rue de la Chaussée	Contribution de 11 pages consacrée à l’axe 3 du PADD : « renforcer et développer l’attractivité de la ville de Saint Malo pour les familles et les actifs ». Osons ! considère que pour combattre leur exclusion, le rapport de présentation formule ses objectifs en termes de logements locatifs et d’acquisitions sociales et propose de maintenir un rythme de construction soutenu, en hauteur et en artificialisant certains secteurs. Le traitement de ce type de logement est juridiquement fragile et inapplicable dans les OAP sans appui du règlement. Leur répartition concentrée dans 2 quartiers sur 21, est « le fait du prince » et le projet bénéficie surtout aux acteurs actuels de l’immobilier malouin, responsables de la montée des prix au m2. Osons ! demande une reconstruction du projet avec un rééquilibrage au profit des familles et des actifs. En préambule de sa démonstration, Osons ! retrace l’historique de l’immobilier malouin et met en cause une collusion jusqu’en 2020, entre élus et opérateurs immobiliers. L’affirmation que la production de logements a permis une reprise démographique est inexacte et introduit un biais à la conclusion. Les cartographies des données INSEE par quartier IRIS ont été analysées : nombre de logements réalisés /nombre d’habitants ; typologie des logements réalisés /nombre d’habitants ; évolution de l’âge par quartier ; évolution de la population et composition des revenus. La production de logements est un échec dans 19 quartiers sur 21 et constitue du fait de l’inflation immobilière à l’exclusion des actifs. Le bilan de la location privée est incomplet et notamment l’évolution des logements défiscalisés vers des résidences secondaires à l’issue des 6 ans de défiscalisation.	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. Les parts de logements sociaux fixées par le PLH sont déclinées dans le PLU : sur divers secteurs de la commune par une servitude de mixité sociale et dans les secteurs d’OAP avec des % de logements sociaux à respecter. Pour une meilleure clarté, un tableau compilant par OAP le % de logements sociaux prévus sera inséré dans les documents de planification. Le nouvel outil est 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 anticipé, étant précisé que le développement des RS est perceptible surtout dans le parcs de logement existant (non concerné par la servitude).
226	R90	3. MIXITE SOCIALE	Association OSONS ! 19 Rue de la Chaussée	Osons ! s’interroge sur l’application des obligations de construction des logements sociaux notamment dans les OAP où les objectifs et leur condition de réalisation sont imprécis. L’association demande que le principe de servitude de mixité sociale soit étendu à tout le territoire et que ses exigences soient rappelées dans le règlement. Cette servitude doit reposer sur un taux par quartier, au minimum 25 % de logements sociaux par rapport aux résidences principales et majoré selon la proportion de résidences secondaires du quartier.	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.
227	@578	45. RISQUES SUBMERSION	Association OSONS ! 19 Rue de la Chaussée	L’association Osons! partage la contribution n°229 relative au projet de PLU et à la submersion marine produite par le collectif 'La mer monte'. L’histoire très récente montre comment le quartier de Rocabey a été construit entre 2017 et 2022 grâce à l’illusion d’une protection, le préfet faisant finalement cesser les dérogations. Si le PLU de prend pas en compte les bonnes données sur la submersion marine c’est au niveau de la ville que se renouvellera ce type d’opportunisme immobilier. Une vraie réflexion pour préparer l’avenir au-delà des intérêts immédiats c’est ce dont nous avons besoin, le Plu doit y contribuer et le collectif 'La mer monte' l’exprime justement.	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.
228	R90	81. OAP ROTHENEUF	Association OSONS ! 19 Rue de la Chaussée	L’OAP ROTHENEUF ne comprend aucune exigence de mixité sociale dans un quartier où se concentrent les plus hauts revenus de la ville. La seule explication connue tiendrait à l’intérêt privé du promoteur et non à l’intérêt général.	OAP Rothéneuf : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°8
229	R90	88. OAP GENERAL DE GAULLE	Association OSONS ! 19 Rue de la Chaussée	L’OAP n°6 CHARLES DE GAULLE prévoit les conditions sanitaires les plus mauvaises pour la population la moins aisée : il rapproche les habitations de l’usine TIMAC dont le caractère polluant est avéré, les hauteurs des immeubles supérieures aux cheminées d’évacuation renforcent les risques pour la santé, le secteur est traversé par l’axe le plus circulé de Saint Malo	OAP Général de Gaulle : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°6

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
230	@429	81. OAP ROTHENEUF	Association Rothéneuf eau et environnement	L'association Rothéneuf Eau et Littoral, exprime son opposition au projet d'aménagement tel qu'il est proposé dans le cadre de l'OAP n°8 à Rothéneuf pour les raisons suivantes : -Plusieurs irrégularités réglementaires (ZP, EBC, ER), -Une menace directe sur un écosystème sensible (non inventorié depuis 2014), -> Un risque juridique élevé lors de l'instruction des permis de construire. Ces éléments sont développés dans un document argumenté de 14 pages. L'association demande en conséquence la suspension du projet, tant que ne sont pas réunies les conditions suivantes : 1. Réalisation d'un inventaire faune/flore actualisé, par une autorité publique, incluant les zones humides, comme l'exige le SAGE, avec une étude d'impact indépendante intégrant les risques littoraux. 2. Une concertation publique spécifique sur l'OAP N°8 3. La compatibilité avec les exigences ZAN, SAGE, SDAGE et protections naturelles soient démontrées. 4. Intégration des résultats dans la révision du SCoT pour assurer la cohérence avec les orientations actuelles. 5. Mise en conformité avec le zonage réglementaire du PLU. 6. Prise en compte de la trame verte et bleue à l'échelle intercommunale. 7. Gel immédiat de toute opération foncière ou de permis tant que ces conditions ne sont pas remplies. 8. Reconnaissance formelle de cette frange comme coupure d'urbanisation à préserver, conformément au PLU actuel et aux décisions judiciaires précédentes. En pièce jointe, outre cet argumentaire figure la copie de l'inventaire des zones humides de Rothéneuf secteur des 3 cheminées réalisé en 2021 par DMEAU.	OAP Rothéneuf : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°8
231	@4	2. PROCEDURE	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.	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
232	@4	3. AVIS SUR LE PROJET	Association Rothéneuf Environnement	Demande la prise en compte du SCoT arrêté et de l'avis de la MRAE Notamment de la capacité d'accueil du territoire PJ courriers des 7/2 et 2/4/25	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.
233	@4	45. RISQUES SUBMERSION	Association Rothéneuf Environnement	Demande la prise en compte des risques submersion et inondations remontées de nappe et pas de prise en compte obj 116 DOO pour les OAP notamment OAP8 et 9, 13 PJ courriers des 7/2 et 2/4/25	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 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). Comme indiqué que le site de la Préfecture 35, "En Ille-et-Vilaine, deux PAPI traitant exclusivement du risque de submersion marine existent. Tous deux sont au stade du Programme d'études Préalable (PEP), à des stades d'avancement différents : le PEP au PAPI de Saint-Malo approuvé en 2018 et dont la fin des études est envisagée pour 2026" (https://www.ille-et-vilaine.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Risques-naturels-et-technologiques/Risques-tous-resilients/Les-risques-naturels/Submersion-marine/Les-PAPI).
234	R11	SANS OBJET	Association Rothéneuf Environnement	Sont venus se présenter. cf C4- 6PJ avec courriers des 7/2 et 2/4/25	Cette observation n'appelle pas de réaction de la part de la commune
235	@25	81. OAP ROTHENEUF	Association Rothéneuf Environnement	OAP n°8 ROTHENEUF Positionnement du Conseil d'Administration du 10 mai à propos de l'aménagement de la Frange Sud de Rothéneuf : Le projet n'est pas acceptable en l'état car il ne respecte pas suffisamment à la fois l'environnement, le droit et le patrimoine. L'aménagement est en contradiction avec le PADD qui souligne la nécessité d'une protection des espaces rétro littoraux dans leur vocation naturelle et agricole, avec son axe 1 dédié à l'environnement et avec l'OAP TVB. L'OAP concerne un espace proche du rivage dans un site présentant une riche biodiversité mais la TVB n'identifie pas la réserve de biodiversité et les corridors écologiques ; la valorisation des zones humides est envisagée d'un point de vue paysager, récréatif et touristique sans considération de l'impact écologique. RE demande de transformer cette OAP sectorielle en OAP patrimoniale, soucieuse du respect de la Loi Littoral avec la mise en œuvre d'une coupure d'urbanisation entre le Davier et le havre de Rothéneuf, et permettant de valoriser les éléments de patrimoine bâti et paysager (puits Jacques Cartier). RE demande que la ville respecte l'engagement de renouvellement du tissu urbain plutôt que l'extension urbaine. La mise en œuvre limitée et éventuelle de logements tels que projetés sur les secteurs des "3 Cheminées" et "du Pont/Bignon", prévus en extension urbaine, ne doit être envisagée qu'après mise en œuvre d'un nouveau PLH 2029/2034 et si possible dans le cadre d'un futur PLUIH élaboré à l'échelle communautaire, comme souhaité par RE. RE réitère sa demande de voir transformer en zone 2 AU d'extension urbaine à long terme, et soumis à l'élaboration d'un PLU ultérieur, les secteurs du Pont/Bignon et des Trois Cheminées. Malgré tout, et sous réserve d'avoir des engagements précis sur ses propositions, l'association considère que l'idée de construire quelques logements rue MacDonald Stewart, dans la mesure où elle serait bien justifiée par des besoins de services locaux (commerces, cabinet médical, pharmacie...) et répondrait à des objectifs de logements sociaux (BSR par exemple), pourrait être acceptable. PJ : Courrier (2 pages) ; explication du positionnement du Conseil d'administration (4 pages) ; Présentation aux adhérents et sympathisants (57 diapos)	OAP Rothéneuf : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°8

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
236	@455	83. OAP LA HOUSSAYE	Association Syndicale "Le Grand Clos" LORGERE Jean-Yves 7 Rue des Camélias	ZAC de la Houssaye L'Association syndicale « Le Grand Clos », représentant 58 copropriétaires mitoyens de la future ZAC de la Houssaye, exprime son inquiétude face à la disparition progressive des terres agricoles et des milieux naturels dans notre secteur. Après la construction de 250 logements sur le site de Bonne Rencontre, le projet de la ZAC prévoit environ 340 logements supplémentaires sur 11 hectares comprenant terres agricoles, zone humide et ancien site de l'usine à eau. Ce développement densifie fortement un secteur jusqu'ici paisible, déjà confronté à un trafic routier accru depuis la suppression de la sortie vers la Ville Besnard. Nous dénonçons les nuisances (bruit, pollution, insécurité) causées par plus de 4 000 véhicules par jour autour de notre quartier. La création d'une voie urbaine en cœur d'îlot dans la ZAC ne ferait que déplacer cette gêne dans un nouveau quartier résidentiel. Nous demandons : ▣La réévaluation du scénario alternatif dit « jaune » (voie périphérique par le chemin vicinal et quartier sans voiture), mieux adapté à la sécurité et la qualité de vie. ▣ Le respect des engagements pris en réunion publique : hauteur limitée à R+2+C, préservation des zones humides, création d'un espace tampon végétalisé d'au moins 20 à 25 mètres entre notre quartier et les premiers logements. ▣Une amélioration de l'information : les documents actuels sont trop techniques, et un effort de transparence et de concertation sectorisée serait nécessaire.	OAP La houssaye : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°9
237	@503	3. AVIS SUR LE PROJET	Association Veille Environnement Patrimoine Saint-Malo	L'association Veille environnement patrimoine fait part de ses observations concernant le projet de révision du PLU en joignant un document de 5 pages. Aspects positifs Globalement la prise en compte des quartiers anciens, historiques ou pavillonnaires est satisfaisante et permet de conserver l'identité de ceux-ci. Mais il conviendrait de mieux préciser les hauteurs maximum des éventuelles constructions à venir. Le fait d'avoir fait un inventaire patrimonial précis qui apparaît clairement sur les plans du PLU est une bonne chose VEP apprécie les tentatives de préserver l'environnement des zones pavillonnaires en limitant le plus souvent à R+1 ou R+2 la hauteur des immeubles en périphérie immédiate des zones pavillonnaires. Il importe également de maintenir un espace libre, des espaces verts entre les pavillons existants et les nouvelles constructions (exemple La Houssiniais et Campus 2). Aspects négatifs pas de prise en compte du relèvement du niveau marin qui inévitablement va atteindre +1,20 m en 2100 sans compter les événements de type tempêtes avec surcote parfois de 0,60 à 0,80m, avec de nombreuses constructions prévues sur des zones situées en dessous des niveaux de haute mer. Prévoir un parking relais sur le secteur aquarium ; . Rien n'est prévu pour déplacer les zones industrielles et commerciales qui vont disparaître (secteur Charles de Gaulle, Gambetta). Le nombre de logements construits va inévitablement entraîner de grandes difficultés de circulation dans certaines zones où la circulation est déjà difficile (General de Gaulle, gare, Aristide Briand) : Le PLU ne fait pas apparaître la création de nouvelles voies de circulation ou de contournement (sauf sur la zone Campus 2) et la nécessité de nouveaux équipements non mentionnés dans le dossier. Comment gèrera t-on les drames personnels, familiaux liés à ces déménagements plus ou moins forcés suite aux insistance des promoteurs ? Remarques sur les OAP. Voir classement par OAP Conclusion : On peut raisonnablement se demander s'il est sage d'envisager sur la commune de Saint-Malo un si grand nombre de constructions neuves au rythme de 500 logements par an Les reproches essentiels concernant ce projet de PLU tiennent : ▣ à l'absence de prise en compte du relèvement du niveau marin. ▣ à une densification trop importante aboutissant à des difficultés de circulation. ▣ à des hauteurs d'immeubles excessives dans un environnement jusqu'alors relativement préservé. ▣ à une prévision d'espaces verts notoirement insuffisante qui ne tient pas compte de l'élévation mondiale des températures. ▣ à l'absence de propositions de relocalisation des zones d'activités industrielles et commerciales qu'il est impensable de transférer sur des zones agricoles déjà trop sacrifiées. ▣ à l'absence de prévisions d'infrastructures nouvelles (voieries, moyens de transport, écoles etc...) liées à l'éventuelle augmentation de population. Le manque de foncier à Saint-Malo et la nécessité de préserver les terres agricoles imposent d'accepter une augmentation limitée et très progressive de la population (et sans doute pas au-delà de 55 00 à 58 000 habitants en 2050) et sous réserve de la création d'emplois pour maintenir et attirer des jeunes.	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 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 montre 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, en prenant en compte l'impact éventuel du PPRSM sur les projets d'aménagement. 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.
238	@503	81. OAP ROTHENEUF	Association Veille Environnement Patrimoine Saint-Malo	L'association Veille environnement patrimoine fait part de ses observations concernant le projet de révision du PLU en joignant un document de 5 pages. Remarques sur les OAP OAP 8 Rothéneuf : Les propositions du PLU semblent satisfaisantes. Les zones naturelles sont épargnées et ce sont essentiellement des pavillons qui sont prévus.	OAP Rothéneuf : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°8
239	@503	82. OAP CAMPUS II	Association Veille Environnement Patrimoine Saint-Malo	L'association Veille environnement patrimoine fait part de ses observations concernant le projet de révision du PLU en joignant un document de 5 pages. Remarques sur les OAP OAP 11 Campus 2 : On peut légitimement se poser la question de la création d'une nouvelle voie de contournement. Un simple pont aurait sans doute permis de relier l'actuel campus à son extension. Avec des R+7, R+6, les hauteurs prévues sont excessives le long de l'avenue Maréchal Juin. En revanche on apprécie, qu'en périphérie des zones pavillonnaires, les hauteurs des constructions envisagées restent limitées à R+1 ou R+2. Il est impératif de réserver un maximum d'espaces verts. Le parking relais prévu est intéressant.	OAP Campus II : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
	@503	83. OAP LA HOUSSAYE	Association Veille Environnement Patrimoine Saint-Malo	L'association Veille environnement patrimoine fait part de ses observations concernant le projet de révision du PLU en joignant un document de 5 pages. Remarques sur les OAP OAP 9 La Houssaye : Il s'agit actuellement d'une zone agricole proche d'un habitat pavillonnaire. On y prévoit du R+2, R+3, un peu de R+4. A proximité des pavillons existants seuls des R+1 sont envisagés ce qui est satisfaisant. Mais là encore la densité sera assez élevée entraînant des difficultés de circulation. De plus le PLU ne propose pas de relocalisation suite à l'éventuelle suppression de la zone commerciale (But, Bricomarché, Jardiland)	OAP La houssaye : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°9
240					
	@503	84. OAP PORT ET SON LIEN AVEC L'INTRAMUROS	Association Veille Environnement Patrimoine Saint-Malo	L'association Veille environnement patrimoine fait part de ses observations concernant le projet de révision du PLU en joignant un document de 5 pages. Remarques sur les OAP OAP 13 Le Port : C'est sans aucun doute le secteur le plus délicat et le plus contestable car la ville enserre le port..... Les hauteurs maximum prévues sur ces zones (à la demande de la région sans doute) sont souvent excessives. Elles devraient être limitées à 12 m notamment à l'emplacement de l'actuelle criée, et à 15 m autour des bassins. Les 21 m près du pertuis du bassin Jacques Cartier sont à bannir. Ce secteur suscite beaucoup d'inquiétudes car s'il paraît intéressant de supprimer progressivement les parkings quai St Louis pour les remplacer par des espaces verts et des promenades, il faudrait impérativement garantir l'interdiction de constructions sur ces zones ou bien un nombre très limité de petits « kiosques » de 3 m de haut maximum pour préserver la vue sur les remparts. Mais rien n'est prévu pour garer les véhicules. Il conviendrait de rechercher des solutions sur la zone portuaire et, pourquoi pas, un « parking silo » de 2 ou 3 niveaux sur un espace très peu utilisé désormais à l'angle chaussée des Corsaires et avenue Louis Martin et autour de l'ancien bâtiment des tabacs. Le PLU sur cette zone portuaire ne tient pas compte de l'élévation du niveau marin pas plus que pour la future gare maritime (indispensable par ailleurs). Cette imposante construction va malheureusement occulter la vue sur intra-muros depuis St Servan les Bas Sablons..... Il est par ailleurs étonnant que l'OAP port n'intègre pas le côté Est du boulevard des Talards où des immeubles de grande hauteur sont déjà sortis de terre et où il conviendrait de limiter les hauteurs à R+5.	OAP Port : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°13
241					
	@503	85. OAP MARVILLE	Association Veille Environnement Patrimoine Saint-Malo	L'association Veille environnement patrimoine fait part de ses observations concernant le projet de révision du PLU en joignant un document de 5 pages. Remarques sur les OAP OAP 3 La Gare : C'est la zone qui concentre le plus d'excès. Des zones pavillonnaires devraient disparaître à terme au profit de R+2 rue d'Alsace, d'Alger, passage Leray. On remarque avec surprise le retour d'un petit « sémaphore » à R+7 +S à l'angle de la rue d'Anjou et de la rue Anita Conti avec une hauteur de 25 à 28 m, ce qui est inacceptable. Il convient de limiter à R+5 tout comme les immeubles déjà existants de part et d'autre de la médiathèque. La construction envisagée supprime par ailleurs un petit parking bien utile. La construction de nombreux R+3+S au Nord de la gare est excessive : l'abandon des terrains propriété de la SNCF devrait être l'occasion de créer des espaces verts dans ce quartier trop minéral et de prévoir des zones de stationnement qui manquent cruellement, même si un « parking silo » (R+3) est envisagé au Sud de la gare : il sera insuffisant et va défigurer ce secteur. Repousser la gare routière et l'enclaver ne semble pas une bonne idée. L'actuelle joue bien son rôle et a l'avantage d'être très accessible. La circulation (et le stationnement) risque d'être très compliquée autour de la gare et avenue de Marville.	OAP Marville : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°3
242					
	@503	87. OAP GAMBETTA	Association Veille Environnement Patrimoine Saint-Malo	L'association Veille environnement patrimoine fait part de ses observations concernant le projet de révision du PLU en joignant un document de 5 pages. Remarques sur les OAP OAP 5 Gambetta : Les hauteurs maximum des immeubles sont acceptables sauf un R+6 qu'il conviendrait de ramener à R+4. On peut se poser la question de savoir où vont se déplacer les activités commerciales, artisanales et industrielles de cette zone. Le PLU ne prévoit rien sur cet aspect.	OAP Gambetta : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°5
243					
	@503	88. OAP GENERAL DE GAULLE	Association Veille Environnement Patrimoine Saint-Malo	OAP 6 Général De Gaulle : Il s'agit d'une zone où la densification à terme sera excessive en raison d'un nombre d'immeubles à R+8, R+9 avec trop peu d'espaces verts, ce qui est regrettable. Là encore des difficultés de circulation sont à prévoir alors qu'elle est déjà saturée..... Où vont être déplacées à terme les activités commerciales et industrielles de ce secteur ? Le PLU ne propose rien semble-t-il. Le risque est grand que des transferts se fassent sur des zones agricoles ou sur d'autres communes ce qui ne serait pas satisfaisant en termes d'emplois sur Saint-Malo.	OAP Général de Gaulle : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°6
244					
	@503	89. OAP MONTAGNE SAINT JOSEPH	Association Veille Environnement Patrimoine Saint-Malo	L'association Veille environnement patrimoine fait part de ses observations concernant le projet de révision du PLU en joignant un document de 5 pages. Remarques sur les OAP OAP 10 montagne St Joseph : La vocation envisagée est essentiellement à caractère commercial et industriel ce qui est dommage dans cette zone verte. Une petite zone à urbaniser en R+1 est prévue mais il est impératif de maintenir des espaces verts importants sur ce secteur.	OAP Montagne Saint-Joseph : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°10
245					
	@503	90. OAP ARISTIDE BRIAND	Association Veille Environnement Patrimoine Saint-Malo	OAP 2 Aristide Briand : Cette zone est déjà très touchée par des constructions élevées. Les prévisions sont excessives et doivent impérativement être limitées à R+5+S. Ici encore la densification va entraîner de grandes difficultés de circulation, et rien n'est envisagé en termes de voirie nouvelle pour désenclaver le quartier. Si quelques espaces verts sont prévus, ils sont notablement insuffisants.	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.
246					

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
247	@503	91. OAP CHÂTEAU MALO	Association Veille Environnement Patrimoine Saint-Malo	L'association Veille environnement patrimoine fait part de ses observations concernant le projet de révision du PLU en joignant un document de 5 pages. Remarques sur les OAP OAP 12 Château-Malo : Cela paraît satisfaisant puisque seuls des R+1 ou R+2 entourés d'espaces verts seraient autorisés ainsi que des parkings.	La ville de Saint-Malo prend note de l'intérêt de cette association pour ce projet d'OAP qui 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. Ce projet est proche du secteur Atalante et peut être une opportunité pour créer des logements qui pourront bénéficier aux nombreux emplois qui seront transférer sur le secteur d'Atalante dans le cadre du transfert du centre hospitalier. En outre, la ville étudie l'éventualité de créer une servitude pour encadrer la création de résidences secondaires ouvertes par la loi Le Meur du 24 novembre 2024. La loi Le Meur permet notamment d'instaurer une « servitude de résidence principale » dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) : de manière à limiter les meubles touristiques dans les zones urbaines à forte tension et à maintenir l'évolution du parc de résidences secondaires. Le secteur de l'OAP de Château-Malo répond à la volonté de privilégier les logements en résidences principales pour les actifs et les familles. La mise en place le cas échéant d'une servitude peut être un outil pour garantir cet objectif.
248	@503	92. OAP ECOQUARTIER LORETTE	Association Veille Environnement Patrimoine Saint-Malo	L'association Veille environnement patrimoine fait part de ses observations concernant le projet de révision du PLU en joignant un document de 5 pages. Remarques sur les OAP OAP 7 Lorette : IL s'agit d'un beau projet grâce à une reprise partielle de l'existant, à des constructions neuves peu élevées et de belle architecture bien intégrée dont les espaces verts sont maintenus : un quartier qui sera manifestement « aéré ».	OAP Ecoquartier Lorette : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°7
249	@503	93. OAP LA BALUE	Association Veille Environnement Patrimoine Saint-Malo	L'association Veille environnement patrimoine fait part de ses observations concernant le projet de révision du PLU en joignant un document de 5 pages. Remarques sur les OAP OAP 1 La Balue : Les hauteurs maximum sont à R+4 (ce qui est acceptable), cependant la densification dans ce secteur va complexifier la circulation (automobile et pas seulement) dans une zone déjà saturée aux heures de pointe. Le PLU ne prévoit rien pour compenser.	La rue de la Balue est un tronçon de l'ancienne RN 137 qui reste dans une ambiance encore routière. La ville de Saint-Malo a engagé une étude qui a abouti à un plan-guide sur l'axe Aquarium-Gare visant à réaménager l'entrée de ville avec un meilleur partage de l'espace public en faveur des transports en commun et des circulations douces et à un verdissement et une désimperméabilisation des espaces publics.
250	@503	94. OAP TRIQUERVILLE ANTILLES	Association Veille Environnement Patrimoine Saint-Malo	L'association Veille environnement patrimoine fait part de ses observations concernant le projet de révision du PLU en joignant un document de 5 pages. Remarques sur les OAP OAP 4 Triquerville Antilles : 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, là aussi, entraîner de réelles difficultés de stationnement et de circulation.	Le renouvellement urbain sur le secteur Balue s'inscrit dans une démarche de maîtriser les opérations immobilières avec l'objectif d'assurer l'intégration urbaine et paysagère des opérations de densification, en particulier au contact des tissus pavillonnaires et des éléments de patrimoine bâti ou paysager.
251	R81	81. OAP ROTHENEUF	AUGE H	En désaccord avec ce projet de PLU et d'OAP Rothéneuf pour les raisons suivantes : Pas d'inventaire précis des zones humides alors que de nombreuses constructions semblent programmées sur de telles zones qui abritent une biodiversité que la loi oblige à protéger. Un projet qui semble profiter aux promoteurs. Une évaluation globale est nécessaire pour la transparence. Quelles solutions de stationnement sont-elles proposées pour faire face à l'afflux d'habitants ? La nouvelle route prévue pour désengager le bourg est contraire à la loi Littoral. Elle va impacter le paysage, la biodiversité, les zones humides et les terres agricoles ; De nouvelles constructions difficilement assurables compte tenu des risques d'inondation en zone humide ? Il faut cesser de construire à Saint-Malo des logements trop hauts et trop chers.	OAP Rothéneuf : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°8
252	@316	74. EMPLACEMENTS RESERVES	AUVRAY Pierrick 9 rue de la sablière 35350 SAINT COULOMB	Demande 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 des jugements de justice. Cependant, une nouvelle voie, ER-V23, est proposée avec un tracé différent, reliant la rue David Macdonald Stewart au camping des Îlots. Questionne l'utilité de cette nouvelle voie, soulignant plusieurs points : L'efficacité et de la nécessité de limiter le passage des camping-cars dans le bourg de Rothéneuf est discutable. Le trafic actuel des camping-cars ne semble pas poser de problème majeur, et le camping des îlots est déjà à pleine capacité, limitant ainsi toute augmentation de trafic. La création de cette voie pourrait entraîner des nuisances, notamment en affectant la vue du Manoir de Limoëlou et en dégradant des espaces naturels de biodiversité. Met en avant plusieurs préoccupations environnementales : La zone concernée par l'ER-V23 est située dans le périmètre du Parc Naturel de la Rance, la zone est un corridor écologique et également une zone humide. Souligne que l'adoption du PLU avant celle SCOT 2025 pourrait entraîner des incohérences, car le SCOT impose la préservation des zones de biodiversité et interdit l'artificialisation des zones sensibles. Conclut en demandant le retrait de l'espace réservé ER-V23 du PLU 2025 pour préserver la zone écologique et respecter les réglementations environnementales Cf Document joint : 11 pages, argumentation, plans, photos.	A ce stade, la commune n'entend pas remettre en cause l'ER 23 sur cette partie, une concertation sera menée avant la mise en oeuvre des projets d'aménagement

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
253	@10	3. HABITAT	BACH Vincent 19 Avenue de la Tesserie SAINT MALO	Comprend le besoin de créer des logements, mais trouve dommage de continuer à favoriser l'habitat individuel qui consomme beaucoup de surface, d'autant plus qu'il va y avoir beaucoup de résidences secondaires.	Le projet de PLU prévoit une densification des zones urbaines existantes ainsi que de l'extensio urbaine. Les logements prévues sont pour une majeure partie en collectif ou semi collectif.
254	@10	42. ENV- PROBLEMATIQUE DE L'EAU	BACH Vincent 19 Avenue de la Tesserie SAINT MALO	Est-ce que quelque chose est prévu pour pallier au risque de pénurie d'eau ? Je vois de plus en plus de piscines, ce qui est une aberration.	Concernant la ressource en eau, la commune renvoie sur ce point 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
255	@10	81. OAP ROTHENEUF	BACH Vincent 19 Avenue de la Tesserie SAINT MALO	A l'impression que la zone humide de Rothéneuf n'est pas vraiment préservée. Les espèces sauvages (chevreuils, ...) ne vont plus pouvoir venir.	OAP Rothéneuf : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°8
256	@135	92. OAP ECOQUARTIER LORETTE	BAL Henri 108 Bd de la Rance	OAP Lorette La sécurisation du boulevard de la Rance avec l'afflux de logements sur l'OAP Lorette doit être faite avec des outils de ralentissement, la sécurisation des cyclistes et des piétons dans le cadre des objectifs affichés pour les entrées de ville	OAP Ecoquartier Lorette : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°7
257	@469	3. AVIS SUR LE PROJET	BARBIEUX Gery Pl du Quebec	S'interroge sur les choix: Patrimoine et incohérence de la nouvelle gare, de la place Vauban, « accueillir des familles, des actifs et des jeunes, en priorité » et disparition des habitants intramuros articalisation des sols et impossibilité de circuler notamment en vélo et se garer, augmentation de population sans réserve en eau potable et montée des eaux. Demande la suspension de l'approbation du projet de PLU qui est lacunaire.	Le projet de PLU est le fruit d'une longue démarche qui s'est déroulée à cheval sur deux mandats. Le projet de PLU porte de nombreux enjeux de préservation de l'environnement et du patrimoine, de mise en œuvre de projets de renouvellement urbain, de développement économique et d'équipements. Par ailleurs, le PLU porte également un projet politique de préservation des quartiers et de mise en œuvre d'une offre de logements renouvelée. La ville de Saint-Malo pense avoir pris en compte dans son projet de révision du PLU l'ensemble des préoccupations exposées dans le cadre de cette contribution, notamment la préservation du patrimoine, la mobilité douce, la gestion des risques et la gestion de l'eau.
258	C27	72. ZONAGE DES ZONES HUMIDES, ELEMENTS BOISES	BARBOTIN (Indivision)	Propriétaires des parcelles cadastrées P285, P286, P287 à Rothéneuf, découvrent qu'elles apparaissent en zone humide, sans justificatifs de diagnostic. Demandent un réexamen de ce classement à partir d'une expertise technique portée à leur connaissance, aux motifs que : Le PLU ne mentionne pas la présence de zones humides sur ou à proximité des parcelles concernées ; Il y a une absence de critères hydrologiques et pédologiques avérés ; Les parcelles présentent un relief sec sans stagnation d'eau ; Ce classement arbitraire entraînerait une perte non négligeable de la valeur foncière des terraines concernés.	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
259	R24	87. OAP GAMBETTA	Bargain Alain et Sylvie Bd Gambetta	Déjà venu en P1 s'inquiètent du devenir de la zone OAP5 et notamment pour mettre des immeubles de détruire des maisons pour en reconstruire d'autres plus loin. Va Déposer une autre contribution	Cette contribution n'appelle pas de réaction de la part de la commune
260	@294	3. HABITAT	BARGAIN Alain rue Gambetta	Déplore l'uiniformisation de l'urbanisme avec partout les mêmes barres d'immeubles avec espaves verts	Cette observation n'appelle pas de réaction
261	@294	87. OAP GAMBETTA	BARGAIN Alain rue Gambetta	OAP Gambetta: demande de justifier la densité et la hauteur des logements qui vont générer une augmentation de la circulation. Demande de prendre en compte le secteur de pavillo,ns et sa digue du Xvieme qui doit être préservée. Les voies sont prévues dans le sens du vent. Préciser les conséquences sur le bâti existant en terme de nuisances.	OAP Gambetta : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°5
262	@315	87. OAP GAMBETTA	BARGAIN Anaëlle BD Gambetta	OAP5: pourquoi viser un secteur résidentiel aux maisons individuelles bâties depuis de nombreuses années, Ne serait il pas plutôt judicieux, de se tourner vers les résidences secondaires ou RBNB plutôt que de déloger des habitants, comment seront prises en compte les nuisances pour ceux qui restent .Le quartier du Boulevard Gambetta menant directement à la Digue, va devenir une zone pleines de bétons, immeubles, et appartements vides l'hiver	OAP Gambetta : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°5
263	@434	87. OAP GAMBETTA	BARGAIN Auréline 89 bd Gambetta	L'OAP n°5 Gambetta fait partie des projets qui font peur. Oui, la crise du logement est réelle, et il faut construire. Mais je refuse une urbanisation brutale qui efface la mémoire et déshumanise nos quartiers. Remplacer des maisons familiales centenaires par du béton standardisé, détruire arbres et biodiversité pour des « espaces verts » artificiels, c'est sacrifier le vivant pour des opérations purement financières. Ce projet semble servir avant tout les promoteurs, au détriment des habitants. Beaucoup de ces nouveaux logements finiront en Airbnb, pas pour les familles ou jeunes actifs. Pire encore, certains propriétaires âgés sont poussés à vendre sous pression. Nous ne demandons pas l'immobilisme, mais le respect : respect du quartier, des habitants, de la biodiversité. Nous voulons une densification raisonnée, avec de vrais logements sociaux durables, intégrés sans destruction, pas des tours de luxe vides et inhumaines. Il est temps de dire stop à une urbanisation qui efface l'humain.	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
264	@367	75. RG- CLASSEMENT PATRIMOINE	BARGAIN-LEGUEN Sylvie Bd Gambetta	Signale les restes d'une très ancienne digue à laquelle nous n'avions nous-mêmes et nos voisins pas le droit de toucher.	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 marais de Saint-Malo et d'urbaniser ce secteur. Cette digue doit être conservée.

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
265	@367	87. OAP GAMBETTA	BARGAIN-LEGUEN Sylvie Bd Gambetta	OAP Gambetta: demande de justifier la suppression des maisons dans un triangle de verdure. Le projet va générer une augmentation de la circulation. Demande de prévoir plutôt que des immeubles, des petites résidences qui s'insèrent dans l'existant et conviennent à des familles qui ne veulent pas de logements sociaux et pour cela maintenir des écoles	OAP Gambetta : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°5
266	@550	84. OAP PORT ET SON LIEN AVEC L'INTRAMUROS	BARRAND Christophe 3 rue du Collège	Intra-Muros doit rester un lieu de vie à l'année, pour tous ses habitants, et non devenir un simple décor touristique. Cela suppose de garantir l'accès, la circulation et le stationnement pour les résidents, y compris sans parking privé. Demande : un filtrage des véhicules en période de forte affluence, un plan de circulation adapté, notamment avec l'arrivée du futur musée maritime. Il est urgent de penser un tourisme équilibré et respectueux, pour éviter qu'Intra-Muros ne se vide de ses habitants comme d'autres sites patrimoniaux.	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
267	@474	84. OAP PORT ET INCIDENCE SUR LE PAYSAGE (GARE DU NAYE HORS PERIMETRE)	BARRE Wilma Saint-Malo	Se déclare opposée au PLU proposé et à une ville bétonnée jusqu'au pied des remparts. Le patrimoine malouin n'est pas mis en valeur. Le risque de montée des eaux repose sur des calculs dépassés, ce qui est irresponsable.	La ville prend note de cette observation qui n'appelle pas de réaction particulière.
268	@387	82. OAP CAMPUS II	BARTHE Marie-Noëlle 21 rue Grandon Paris 13	S'oppose au projet d'aménagement sur le secteur de La Banneville pour les raisons suivantes : Intégration de parcelles privées sans information préalable et absence totale de concertation locale ; Présence avérée d'espèces protégées sur le site .Toute intervention susceptible de perturber leur habitat naturel doit faire l'objet d'une étude environnementale approfondie, ainsi que d'une autorisation spéciale, conformément à la réglementation en vigueur. Malgré l'envoi de plusieurs courriers de la part des riverains à la municipalité, aucune réponse satisfaisante n'a été apportée à ce jour. Demande : la reprise d'une concertation réelle et sincère avec les habitants et la réalisation d'une étude environnementale indépendante incluant l'analyse de la faune protégée, et la garantie du respect des droits des propriétaires concernés par l'emprise projetée.	Sur la concertation, voir la réponse faite à @280 OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
269	@59	7. RG. CONES DE VUE - PAYSAGE	BASTIDE Christophe Manoir de Rivasselou Chemin de Rousse	Signale que les nombreux cônes de vues autour d'INTRA-MUROS ont été, soit minimisés (depuis l'avenue Louis Martin) soit omis. Considère que le projet de zonage à proximité d'INTRA-MUROS (Uapm et Uap) n'est pas adapté car il permet la construction à proximité des remparts des bâtiments beaucoup trop hauts. Sur les quais ceinturant les remparts, il faut prévoir une impossibilité de construire à l'exception d'édicules (toilettes publiques ...) Recommande de limiter les constructions à un seul niveau (4 ou 5 mètres) sur le quai du Bajoyer et sur les terre-pleins de la Bourse et du Naye, afin de préserver les vues sur la silhouette de la ville et sur les remparts classés au titre des Monuments Historiques. Rappelle que, dans la perspective de la reconstruction de la gare maritime du Naye, les commissaires enquêteurs avaient demandé l'édification d'un seul niveau à proximité de l'écuse, ainsi que l'abandon définitif du projet de passerelle.	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.
270	@100	81. OAP ROTHENEUF	BASTIDE Gilles 1 Rue du Havre St Coulomb	En tant que voisin de la zone même demande que @ 101	Même réponse que 101
271	@230	3. AVIS SUR LE PROJET	BASTOS Claudine	Demande de se concentrer sur les infrastructures de la Ville pour permettre plus de mobilité, rapprocher les quartiers, améliorer la qualité de vie de ses habitants et se soucier aussi des ressources (Eau...) Reproche le bétonnage et les chantiers interminables. Contre l'OAP Migne St Joseph	La ville prend note de cette observation
272	@216	90. OAP ARISTIDE BRIAND	BATIARMOR SAVEY Damien	OAP2 A Briand Observations concernant l'organisation spatiale et les hauteurs des constructions projetées, en particulier dans leur articulation avec les espaces publics, les quartiers environnants et les continuités paysagères: Demande des transitions pour les hauteurs le long de l'allée Marvingt, ne pas effacer la halle avec la bâtiment sud est et moduler les hauteurs le long de l'avenue Fontaine aux Bonshommes	OAP Aristide Briand se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°2
273	@412	83. OAP LA HOUSSAYE	BATIARMOR SAVEY Damien	Demande de: préciser que la zone d'implantation des constructions peut être située en limite ou en retrait de la limite de propriété, le nombre de failles dans le bâti soit déterminé en cohérence avec la nature du projet, permettre, de manière ponctuelle et encadrée , une majoration de la hauteur jusqu'à R+3+S, dans un objectif de qualité architecturale.	OAP La Houssaye : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°9
274	@57	82. OAP CAMPUS II	BAZAR Rony 14 les passerelles du clos Herbet	La Banneville est un endroit où la nature verte est présente. Il faut arrêter de mettre du béton sur des terres agricoles. Ce sont les dernières terres végétales de St Malo. Pour la nature et la biodiversité faire cela va à contresens de tout. Il y a beaucoup de logements vides ou sous occupés à Saint Malo, il y a sûrement des possibilités légales pour que des gens qui recherchent des maisons en résidences principales puissent être prioritaires par rapport résidences secondaires. Vivre, travailler et se loger dans l'agglomération de St Malo, c'est sûrement possible.	Sans densification urbaine ni artificialisation des sols, la commune de Saint-Malo serait incapable de conserver ses habitants et ne pourrait pas répondre aux objectifs de logements fixés par le SCoT et le PLH. La consommation des ENAF projetée au sein du PLU est strictement encadrée, et nécessaire pour remplir les objectifs (notamment en terme de logements) fixés par les documents supra-communaux (SCoT, PLH). le tome 2 du rapport de présentation évoque les logements vacants qui 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 pour le surplus : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
275	@154	3. AVIS SUR LE PROJET	BEL Marie	Prendre en compte la capacité d'accueil L'accueil d'une nouvelle population n'est pas justifié le projet est trop important par rapport à l'environnement et aux ressources. Les terres agricoles doivent être protégées et la montée des eaux prises en compte.	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. La consommation des ENAF projetée au sein du PLU est strictement encadrée, et nécessaire pour remplir les objectifs (notamment en terme de logements) fixés par les documents supra-communaux (SCoT, PLH).
276	R4	61. REGLEMENT - ZONES URBAINES	Belloir Jacqueline 8A Av de Moka SAINT MALO	Demande éléments sur zone UC : pourquoi identifier un Square Eugene Pinson et un terrain de sport sur les plans ; Ils sont actuellement en terrain vague et utilisés en parking. Quels sont les projets?	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. Cet espace vert a vocation à être aménagé sous la forme d'un poudron vert pour créer un espace de biodiversité en ville et répondre à de nouveaux usages (sports, loisirs, jeux pour enfants) qui restent à déterminer et qui feront l'objet d'une concertation avec les riverains et les usagers.
277	@302	82. OAP CAMPUS II	BENOIT 4 impasse Berthe Plisson 35 Saint-Malo	Membre de l'association AD BEH, résolument contre le projet Campus II. Sur le plan environnemental, il entraînerait la destruction de zones humides qui jouent un rôle crucial dans le stockage du carbone, la régulation des eaux pluviales et la préservation de la biodiversité et forment également des continuités écologiques indispensables, qui seraient irrémédiablement rompues. Sur le plan des ressources, le réseau d'eau potable de la commune est déjà dépendant d'importations depuis les Côtes-d'Armor et aucune étude prospective n'a été menée sur la disponibilité future de cette ressource vitale. Enfin, sur le plan financier ce projet ferait grimper la dette par habitant à environ 1 750 €, avec une capacité de désendettement qui dépasserait 7 ans (source AD BEH). Des alternatives plus durables existent, comme le propose l'association AD BEH dans sa requête N°130	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. Les projections de dépenses dues par les contribuables en raison du projet sont fermement contestées par la commune pour le surplus, se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
278	@127	7. RG. CONES DE VUE - PAYSAGE	BERAUD-SUDREAU Gilles	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....pour la perspective sur l'ensemble des remparts de la façade est, et jusqu'au château Description précise de ces paysages à protéger. Interdiction de toutes constructions sur les espaces compris entre les remparts et les quais du port, et sur les parkings jouxtant la chaussée Tabarly. - Depuis le pied des remparts et la digue des Sablons...pour protéger d'une part la vue sur la totalité de l'Intra-Muros et le château depuis la digue des Sablons, le Port de plaisance éponyme et la Cité d'Alet et d'autre part la vue sur l'ensemble de la Cité d'Alet. Description précise de ces paysages à protéger. Interdiction de toutes constructions sur les espaces compris entre les remparts sud et les quais du port, et sur les parkings jouxtant la chaussée Tabarly. Limitation de la hauteur des constructions sur les terrepleins du Naye et de la Bourse maritime à 5 m au-dessus du sol actuel de façon à ce que l'effet de masque perçu depuis la digue des Sablons et le port des Sablons sur l'Intra-muros soit plus bas que la ligne de force constituée par le sommet des remparts. - 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 Description précise de ces paysages à protéger.	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.
279	@605	2. PROCEDURE	BERAUD-SUDREAU Gilles	Dès lors que le PPRSM actuel est largement obsolète, et que de nombreux quartiers de Saint Malo sont sous le niveau de la mer par gros coefficients de marée, pourquoi ne pas attendre le futur PPRSM pour concevoir un nouveau PLU ?	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.
280	@574	84. OAP PORT ET INCIDENCE SUR LE PAYSAGE (GARE DU NAYE HORS PERIMETRE)	BERAUD-SUDREAU Gilles	Estime que la hauteur des constructions autorisée par le futur PLU sur le terre-plein du Naye et jusqu'aux remparts, de 8 mètres, soit la hauteur de la future gare maritime, produira, depuis la digue des sablons, un effet de masque sur la façade sud de l'Intra-muros, jusqu'à 4 mètres au-dessus des remparts. Soit un impact visuel considérable sur un joyau du patrimoine de notre pays Demande que les dispositions du futur PLU soient impérativement reconsidérées (hauteur de construction à rabaisser significativement, cônes de visibilité...), afin de protéger, (notamment) la perspective sur la façade sud de l'Intramuros depuis la digue des Sablons. Rappelle, à cet égard les conclusions des commissaires enquêteurs en charge de l'enquête publique relative au terminal du Naye, qui sont édifiantes : [...] La commission d'enquête considère que la perspective sur la façade sud mérite d'être entièrement préservée afin de conserver le témoignage du passé de la cité corsaire, de poursuivre l'attractivité touristique de cette ville et également pour ne pas nuire à un éventuel classement en Site Patrimonial Remarquable de l'Intra-Muros et de ses abords. Dès lors, pour éviter un phénomène de « masque » face à la cité corsaire, la commission d'enquête recommande de réduire le projet à un seul niveau, sur la partie retour le long de l'écluse, avec la suppression de la passerelle. ". .	La ville prend note de cette observation ; 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
281	@572	84. OAP PORT ET INCIDENCE SUR LE PAYSAGE (GARE DU NAYE HORS PERIMETRE)	BERAUD-SUDREAU Gilles	La hauteur des constructions autorisée sur le terre plein du Naye et jusqu'aux remparts est de 8 mètres, soit la hauteur de la future gare maritime. Tout bâtiment d'une telle hauteur produira, depuis la digue des sablons, un effet de masque sur la façade sud de l'Intra muros, jusqu'à 4 mètres au dessus des remparts.Les dispositions doivent être reconsidérées (hauteur de construction à rabaisser significativement, cônes de visibilité...), afin de protéger la perspective sur la façade sud de l'Intramuros depuis la digue des Sablons. L a commission d'enquête lors del'enquête publique relative au terminal du Naye recommande de réduire le projet à un seul niveau, sur la partie retour le long de l'enquête publique relative au terminal du Naye/l'écluse, avec la suppression de la passerelle. "	La ville prend note de cette observation ; 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
282	@603	84. OAP PORT ET INCIDENCE SUR LE PAYSAGE (GARE DU NAYE HORS PERIMETRE)	BERAUD-SUDREAU Gilles	Dès lors que les perspectives vers l'Intra Malo seraient masquées bien au-dessus des remparts par des édifices de 8 mètres de hauteur, pourquoi autoriser une telle hauteur de construction sur le terminal du Naye et jusqu'aux remparts ?	La ville prend note de cette observation ; 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

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
283	R79	81. OAP ROTENEUF	BERNANS Elisa	Habitant de la frange sud de Rothéneuf, alerte sur la loi qui interdit de construire sur des zones humides et des maisons existantes obligées d'être munies de pompes pour évacuer l'eau des caves. Déplore ne pas avoir pu consulter le projet d'OAP n°8 et un inventaire des zones humides.	OAP Rothéneuf : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°8
284	@83	72. ZONAGE DES ZONES HUMIDES, ELEMENTS BOISES	BERNIER Pierrick 9B Bd des Déportés	Contestation du zonage : Bâtiments d'une ancienne ferme référencés comme bâtiments "remarquables à protéger" avec un zonage « parc et jardins d'ornement privés à préserver ». Parcelles CH 217 221 222 60 532 classées en zone UR1 ; Considère que ces classements sont injustifiés au regard de l'état des bâtiments et des parcelles et demande la suppression de ces éléments qui dégraderaient la valeur foncière du bien. 3 PJ : Extrait du futur PLU, 2 photos des bâtiments	La commune prend connaissance de cette observation et étudiera avec le Bureau d'Etudes la pertinence du classement. La suite à donner à cette demande nécessite un travail de terrain et une analyse urbaine, architecturale et patrimoniale du site, de façon bien caractériser les lignes de force du site, en préservant la malouinière et ses abords.
285	@459	81. OAP ROTENEUF	BERTHIAU Madeleine rue des cyprès Saint-Malo	Habitante du quartier de Rothéneuf, émet un avis défavorable au PLU pour les raisons suivantes (voir document joint) : Pas de références au PNR Rance Emeraude, au SRADDET Bretagne, à la loi climat et résilience (ZAN) Pourquoi autant d'artificialisation des terres ? Méconnaissance de la loi Littoral, Pourquoi ne pas avoir attendu les révisions du SCoT et du PPRSM ? Pas de propositions en termes de sobriété par rapport à la ressource en eau potable ; Absence d'un répertoire exhaustif des zones humides ; Absence de mesures du PLU pour mettre fin à des rejets d'eaux usés dans la mer ; Absence de démonstration de la capacité de la STEP à gérer l'accroissement du nombre d'habitants ; Demande d'un réseau de transport et de voirie adapté et sécurisé ; Pourquoi l'absence d'une servitude de résidence principale désormais possible ? Pourquoi pas davantage de renouvellement urbain pour éviter l'artificialisation de zones naturelles et agricoles ?Compte tenu du patrimoine sur la zone Rothéneuf pour quoi pas une OAP patrimoine ? Se déclare contre l'OAP Rothéneuf en l'état qui va détruire la biodiversité ; Pas d'équipements publics prévus sur cette zone ; Temporalité de réalisation de l'OAP trop imprécise.	OAP Rothéneuf : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°8
286	@516	84. OAP PORT- AVIS GENERAL	BERTIN François Saint-Malo	Fait part de quelques remarques et propositions concernant l'OAP relative au port et quais d'Intra-Muros. Estime tout à fait pertinent de prévoir à long terme l'effacement progressif des parkings P3, P5, P6, P8, P10 et P12. Témoigne qu'il est tout à fait possible — et même agréable — de privilégier des mobilités douces, à condition qu'elles soient bien aménagées pour se rendre sur ce secteur ; Se déclare favorable à la suppression des parkings précités, à l'extension des pistes cyclables, au renforcement des navettes de rabattement, et à la mise en valeur piétonne des quais. Ce secteur a besoin de respirer et de retrouver sa vocation première : être un lieu de promenade, de rencontres et de valorisation du patrimoine maritime. Lui semble toutefois essentiel de préserver l'accès aux résidents permanents, aux commerçants, aux personnes à mobilité réduite (PMR), et à certains véhicules de service ou de livraison (avec installation de bornes rétractables). Joint une simulation en photo des quais sans parkings générée par intelligence artificielle.	La ville prend note avec satisfaction de cette observation
287	@493	3. HABITAT	BESSEC Nicolas 4 rue de la fosse	Proposition d'intégration des Hameaux Légers dans le PLU de Saint-Malo Les Hameaux Légers (https://hameaux-legers.org/) proposent des habitats permanents écologiques, partagés et financièrement accessibles. Cette solution innovante répond pleinement aux exigences des lois récentes (ZAN, ALUR, Résilience-Climat) en matière de non-artificialisation des sols et de développement durable. Déjà implantée avec succès à Ville es Nonais et Plouër-sur-Rance, cette démarche attire l'attention médiatique et s'adresse à une population soucieuse d'environnement et d'intégration territoriale. Il serait judicieux d'étudier leur intégration sur plusieurs sites malouins adaptés : la Briantais (ancien camping, avec haie anti-bruit) ; la Banneville (compromis apaisant et écologique) ; la Frange sud de Rothéneuf ; Saint Ideuc / Le Gué ; Château Malo ; dans l'OAP Port, notamment avec le projet des Villages Flottants, qui constitue un Hameau Léger flottant face à la montée des eaux. La Ville de Saint-Malo gagnerait à contacter directement l'association Hameaux Légers, pour bénéficier de leur accompagnement dans la mise en œuvre de ces solutions exemplaires et attendues par les habitants. PJ Texte juridique	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.
288	@491	84. OAP PORT ET SON LIEN AVEC L'INTRAMUROS	BESSEC Nicolas 4 rue de la fosse	Exprime les défis liés au Plan Local d'Urbanisme (PLU) et à l'OAP du Port concernant la circulation et le stationnement à Saint-Malo, en particulier dans le secteur Intra-Muros et une forte préoccupation quant à l'impact du PLU sur la vie quotidienne des habitants de Saint-Malo et appelle à une révision des mesures pour mieux répondre à leurs besoins. Problèmes de Stationnement : La suppression de 3500 places de parking près des remparts pose un problème majeur pour les habitants et le fonctionnement du centre-ville. La perte de 200 places sur l'axe Broussais-Dinan a déjà causé des dysfonctionnements. Transports en Commun et Mobilité : Les transports en commun sont jugés insuffisants, et les solutions comme le vélo ou la marche ne sont pas toujours pratiques pour les besoins quotidiens. Les parkings extérieurs sont perçus comme inadaptés aux besoins des locaux. Le projet de PLU ne prend pas en compte les besoins réels des habitants et des professionnels. Il est imposé sans étude d'impact adéquate. Témoignages des Habitants : L'auteur compile les témoignages des habitants et professionnels, soulignant les difficultés quotidiennes et l'absence d'écoute de leurs préoccupations (PJ 21 pages). Il appelle à une étude des besoins réels des habitants pour trouver des solutions adaptées. Il insiste sur l'importance d'écouter et d'agir pour améliorer la qualité de vie à Saint-Malo.	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

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
289	@190	84. OAP PORT ET SON LIEN AVEC L'INTRAMUROS	BESSEC Philippe 7 Rue de la Roche	Opposition à l'OAP LE PORT qui prévoit une suppression progressive de la quasi-totalité des places de stationnement autour des murs et la quasi-suppression des voitures pour les substituer par du transport en commun. La question à se poser est que voulons-nous faire de l'intramuros : un centre-ville, cœur de la région, animé dans lequel se côtoient habitants, lycéens, commerçants-restaurateurs et administrations, fréquenté par les habitants de la région ou bien un site dédié aux touristes type Mont saint Michel ou ville close de Concarneau ? Le problème du stationnement peut être amélioré, des solutions existent (nouveau parking souterrain, cale de radoub transformée, espaces de part et d'autre du pont du Bajoyer sous conditions...) Les études antérieures avaient évalué le besoin supplémentaire de 1000 places. Le parking souterrain en a créé 480 mais il en manque sans doute au moins 700. La solution parking Paul Féval est intéressante mais s'adresse à des gens qui viennent passer une journée, c'est typiquement un parking destiné aux touristes. Cela fait au moins 30 ans qu'on dit que l'avenir est aux transports en commun mais dans une ville moyenne avec un temps court pour circuler en voiture d'un bout à l'autre de la ville, ils sont très peu utilisés en dehors des écoliers-lycéens. On peut être pour le vélo, mais il faut arrêter d'être contre la voiture que tout le monde utilise. Trouvons des solutions pour le stationnement, aimons la ville, favorisons le déplacement en mettant ou remettant en place des facilitations pour le stationnement des habitants de la région (carte prépayés, gratuités à certaines heures et sur une courte durée...)	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 puits 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
290	@184	900. DEMANDE DE CONSTRUCTIBILITE	BIARD Philippe La Ville Anne	Demande le classement de la parcelle cadastrée CW60 en zone urbanisable (type U). Celle-ci est située entre le hameau des Mauriers et celui de La Ville Anne et est libre de tout usage (notamment agricole).	L'ouverture de la parcelle à l'urbanisation n'est pas permis en application de la loi Littoral (article L. 121-8 du Code de l'urbanisme) et de la Loi Climat et Résilience de 2021
291	@185	900. DEMANDE DE CONSTRUCTIBILITE	BIARD Philippe La Ville Anne	Demande le classement en zone urbanisable (type U) du secteur non boisé de la parcelle cadastrée CW61 (partie Est). Ce terrain se situe entre notre habitation et le hameau de La Ville Anne.	L'ouverture de la parcelle à l'urbanisation n'est pas permis en application de la loi Littoral (article L. 121-8 du Code de l'urbanisme) et de la Loi Climat et Résilience de 2021
292	@337	90. OAP ARISTIDE BRIAND	BIARD Yannick Av A Briand	OAP A Briand côté Ouest (rue Charles La Chambre) Le conseil syndical de la résidence Carré Bourbon propose l'inversion de l'implantation c'est-à-dire, passer de R+2+S - R+4+S en R+4+S - R+2+S ce qui protégerait l'intimité et favoriserait la luminosité pour les copropriétaires résidant sur cette rue, avec un alignement sur les constructions existantes rue Charles La Chambre ainsi qu'un retrait prononcé côté avenue Aristide Briand. Signale l'accès difficile des véhicules rue Charles La Chambre pour les riverains et aux parkings. Question sur le devenir du terrain SNCF "Plateau des Anglais" qui devait être aménagé comme espace de détente ou espace vert en complément de la voie verte mais rien n'est prévu sur le projet	OAP Aristide Briand se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°2
293	@454	82. OAP CAMPUS II	BIGNON Virginie 49 route de saint malo 35350 St Coulomb	Habitante de Saint-Coulomb et utilisatrice quotidienne de la route actuelle vers Saint-Malo, s'oppose à la création de la nouvelle voirie prévue dans l'OAP La Banneville. Cette route existante est fluide et suffisante. Le projet, non justifié, entraînerait artificialisation, nuisances, insécurité pour les mobilités douces, et rupture du paysage. Il va à l'encontre des objectifs de sobriété foncière et de préservation du cadre de vie. Demande que cette voirie soit retirée du projet au profit d'alternatives plus sobres et mieux intégrées.	Les orientations de l'OAP Campus II sont revues à l'issue de l'enquête publique : l'implantation et les hauteurs des constructions sont modifiées pour préserver les constructions existantes et la déviation de l'avenue Maréchal Juin n'est plus envisagée. pour le surplus, se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
294	@101	81. OAP ROTHENEUF	BISSON Laurence 68 Place Gravé Dupont	Demande de réaliser un inventaire complet des zones humides et des espèces protégées, prévoir une autorisation environnementale et de protéger la biodiversité riche sur cette zone Le fractionnement de la la zone est-il fait pour limiter l'impact réglementaire et éviter ainsi des études globales? Cette stratégie empêche une évaluation honnête et complète du projet. Est-il possible d'avoir une évaluation globale du projet pour une transparence complète ?	OAP Rothéneuf : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°8
295	R85	89. OAP MONTAGNE SAINT JOSEPH	BIZEUL LOGISSEUR Christophe	Dépôt d'un courrier de 8 pages qui est une notice explicative du projet de construction du futur « clos de Belle fontaine (28 logements dont 14 en BRS) dans le cadre de l'OAP Montagne Saint-Joseph. Cette notice récapitule par ailleurs l'évolution entre le PLU 2006 et le projet de révision en cours.	LA ville prend note de cette observation
296	R105	94. OAP TRIQUERVILLE ANTILLES	BLANCHARD PELLETIER Pascale et Yannick rue de l'Artois	Maison en UR3 sequence 2 à l'arrière du front de rue avec des collectifs. 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	La ville prend note de cette observation. L'objectif de l'OAP est de conserver une gradation du bâti pour que les futurs projets ne soient pas en rupture avec le bâti conservé.

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
297	@386	82. OAP CAMPUS II	BLANDEAU Corinne 5 rue de la dorade Saint-Malo	S'oppose aux projets d'urbanisation pour le Campus II et La Montagne Saint-Joseph, qui vont à l'encontre d'une logique de sobriété foncière et de respect du vivant. Ces deux sites ne sont pas de simples réserves foncières : ils abritent des paysages de qualité, des milieux naturels précieux et des éléments patrimoniaux qui contribuent à l'identité et à l'équilibre écologique de la commune. L'urbanisation envisagée repose sur des prévisions surévaluées. Les besoins réels en logements, bien plus modestes, ne justifient nullement l'artificialisation de nouvelles surfaces agricoles ou naturelles qui est contraire aux objectifs de ZAN. Ces projets ont été engagés sans dialogue ni concertation avec les habitants. D'autres pistes pourraient être explorées : réhabilitation du bâti existant, densification maîtrisée dans les secteurs déjà urbanisés, et accompagnement du renouvellement urbain. Demande une révision du PLU fondée sur la concertation, la modération et la responsabilité collective.	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). 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 résultant de l'application de la loi Climat et Résilience de 2021 Pour le surplus : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
298	@386	89. OAP MONTAGNE SAINT JOSEPH	BLANDEAU Corinne 5 rue de la dorade Saint-Malo	S'oppose aux projets d'urbanisation pour le Campus II et La Montagne Saint-Joseph, qui vont à l'encontre d'une logique de sobriété foncière et de respect du vivant. Ces deux sites ne sont pas de simples réserves foncières : ils abritent des paysages de qualité, des milieux naturels précieux et des éléments patrimoniaux qui contribuent à l'identité et à l'équilibre écologique de la commune. L'urbanisation envisagée repose sur des prévisions surévaluées. Les besoins réels en logements, bien plus modestes, ne justifient nullement l'artificialisation de nouvelles surfaces agricoles ou naturelles qui est contraire aux objectifs de ZAN. Ces projets ont été engagés sans dialogue ni concertation avec les habitants. D'autres pistes pourraient être explorées : réhabilitation du bâti existant, densification maîtrisée dans les secteurs déjà urbanisés, et accompagnement du renouvellement urbain. Demande une révision du PLU fondée sur la concertation, la modération et la responsabilité collective.	Le secteur de la Montagne Saint-Joseph est un secteur déjà identifié dans le cadre du PLU approuvé en 2006. L'objectif du PLU approuvé en 2006 était de permettre l'implantation de nouveaux logements sur le secteur de Bellefontaine (l'Orientation d'aménagement intégrée au PLU de 2006 fléchait 70 logements) sur le haut du secteur. La partie basse du secteur était fléchée développement économique avec une volonté de recycler les emprises en friches le long de la rue des Prairies. 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 constitué d'un habitat de bourg avec des maisons anciennes, des logements semi-collectifs et de l'habitat pavillonnaire. 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 Nêfles, 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 Froty 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. L'aménagement de la rue de Bellefontaine permettra d'améliorer les conditions de circulation. 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 existant et prenant en compte les contraintes du site (remblai, problèmes acoustiques, etc.). 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. Pour le surplus, voir tableau de synthèse OAP n°10
299	@227	89. OAP MONTAGNE SAINT JOSEPH	BLANDEAU Gilles	OAP Mgne St Joseph Malgré la participation aux différentes réunions publiques surpris par le manque de communication auprès des habitants Les enfants des habitants ne rêvent pas uniquement de logements sociaux, Les différentes réunions publiques parlaient de respect des habitants, de biodiversité	Le secteur de la Montagne Saint-Joseph est un secteur déjà identifié dans le cadre du PLU approuvé en 2006. L'objectif du PLU approuvé en 2006 était de permettre l'implantation de nouveaux logements sur le secteur de Bellefontaine (l'Orientation d'aménagement intégrée au PLU de 2006 fléchait 70 logements) sur le haut du secteur. La partie basse du secteur était fléchée développement économique avec une volonté de recycler les emprises en friches le long de la rue des Prairies. 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 constitué d'un habitat de bourg avec des maisons anciennes, des logements semi-collectifs et de l'habitat pavillonnaire. 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 Nêfles, 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 Froty 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. L'aménagement de la rue de Bellefontaine permettra d'améliorer les conditions de circulation. 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 existant et prenant en compte les contraintes du site (remblai, problèmes acoustiques, etc.). 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. Pour le surplus, voir tableau de synthèse OAP n°10
300	@468	82. OAP CAMPUS II	BLANDEAU Myriam 6 rue de Bellefontaine	En tant que citoyenne engagée, s'oppose fermement au projet d'urbanisation du secteur « Campus II » et demande son retrait au profit d'un projet fondé sur une vraie concertation et une vision durable. Le projet repose sur des hypothèses démographiques surestimées et va à l'encontre de l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) imposé par la loi Climat et Résilience. La zone présente un intérêt paysager et environnemental important, et son urbanisation menacerait la biodiversité et la qualité de vie. L'absence de réelle concertation avec les riverains entache la transparence des décisions.	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). 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 résultant de l'application de la loi Climat et Résilience de 2021 Pour le surplus : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
301	@468	89. OAP MONTAGNE SAINT JOSEPH	BLANDEAU Myriam 6 rue de Bellefontaine	En tant que citoyenne engagée, s’oppose fermement au projet d’urbanisation du secteur « Montagne St Joseph » et demande son retrait Le secteur est également riche sur les plans patrimonial et environnemental. Son urbanisation conduirait à la disparition d’espaces naturels essentiels à la perméabilité des sols et au bien-être des riverains. L’absence de réelle concertation avec les riverains entache la transparence des décisions.	Le secteur de la Montagne Saint-Joseph est un secteur déjà identifié dans le cadre du PLU approuvé en 2006. L’objectif du PLU approuvé en 2006 était de permettre l’implantation de nouveaux logements sur le secteur de Bellefontaine (l’Orientation d’aménagement intégrée au PLU de 2006 fléchait 70 logements) sur le haut du secteur. La partie basse du secteur était fléchée développement économique avec une volonté de recycler les emprises en friches le long de la rue des Prairies. 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 constitué d’un habitat de bourg avec des maisons anciennes, des logements semi-collectifs et de l’habitat pavillonnaire. Ce site est relativement proche des équipements et des transports en commun. En revanche, l’avenue Général de Gaulle créée 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 Nêfles, 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 Froty 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. L’aménagement de la rue de Bellefontaine permettra d’améliorer les conditions de circulation. 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 existant et prenant en compte les contraintes du site (remblai, problèmes acoustiques, etc.). 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. Pour le surplus, voir tableau de synthèse OAP n°10
302	@393	82. OAP CAMPUS II	BLOUIN PASCAL	En tant que professionnel de santé à Saint-Malo, constate une inquiétude croissante parmi les habitants notamment face au projet urbanistique Campus 2. Le projet prévoit 530 logements annuels, bien au-delà des besoins estimés à 380 par l’INSEE, entraînant une artificialisation inutile de terres agricoles et allant à l’encontre des engagements de sobriété foncière.	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). 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 résultant de l’application de la loi Climat et Résilience de 2021. Le tome 2 du rapport de présentation évoque les logements vacants qui 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. S’agissant des résidences secondaires, un nouvel outil est issu de la loi Le Meur de novembre 2024, qui 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 anticipé, étant précisé que le développement des RS est perceptible surtout dans le parc de logement existant (non concerné par la servitude). Pour le surplus : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
303	R38	90. OAP ARISTIDE BRIAND	BOCHER Thierry 38 Avenue Aristide BRIAND	OAP n°2 ARISTIDE BRIAND Propriétaire d’une maison individuelle avec jardin dans le périmètre de l’OAP sous le coup d’une préemption. Souhaite vendre une partie de son terrain.	La mise en oeuvre des constructions dans le cadre de l’OAP dépend surtout 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.
304	R37	47. PROTECTION PATRIMOINE	Bocquier Bertrand 2 rue de la ville Chesnais	Demande un SPR au moins rue de la Ville Chesnais car plusieurs bâtis à protéger	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. L’approbation du PLU devrait permettre de faire émerger le projet sur le site Quessart, permettant de lever les incertitudes des différents propriétaires pour la valorisation de leur propriété.
305	R36	75. RG-CLASSEMENT PATRIMOINE	Bocquier Bertrand 2 rue de la ville Chesnais	Demande de vérifier si son Bâti remarquable fin XVIII est bien pris en compte pour 3 titres: Bati remarquable, espace boisé classé et jardin remarquable. Souhaite qu’il soit protégé de tout projet d’évolution car pris en compte dans Fondation du patrimoine	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.
					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

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
306	@271	82. OAP CAMPUS II	BOISSERIE LACROIX Vincent 70 rue d'Agen 33800 AGEN	Opposition à l’OAP n°11 CAMPUS II, Membre de l'association AD BEH, opposé au projet pour les raisons suivantes : Besoins en logements surévalués : l’ INSEE indique qu’entre 370 et 425 logements par an suffisent, alors que la mairie prévoit 530. Artificialisation massive : 52 hectares de terres agricoles seront bétonnés, en contradiction avec la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et le SRADET Bretagne. Impact environnemental grave : destruction de zones humides essentielles pour le carbone et l’eau, rupture des continuités écologiques, nuisible à la biodiversité. Non-conformités juridiques : contradictions avec le PLU (zones A/2AU, hauteurs autorisées) ; extension en discontinuité non conforme à la loi Littoral ; non-respect des objectifs ZAN qui seront obligatoires dès 2026. L’association AD BEH propose des alternatives plus respectueuses qu’il soutient : encadrer les meublés touristiques pour libérer des logements permanents, favoriser les mobilités douces via passerelles ou passages souterrains plutôt que d’étendre l’urbanisation.	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). Il y a une confusion sur le périmètre de Campus II : si le périmètre de l'OAP est de 52 hectares, il englobe des espaces déjà urbanisés. Seuls 21,1 hectares sont prévus en extension à échéance 2041. 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 SRADET résultant de l'application de la loi Climat et Résilience de 2021 Pour le surplus, se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
307	@312	3. AVIS SUR LE PROJET	BOIZOT Charlene 95250 Beauchamp	continuer de développer les atouts de Saint-Malo et ne pas tout gâcher en ajoutant des problèmes de banlieue. St Malo ville touristique ne doit pas détruire ce qui fait son charme pour tenter de devenir une petite technopôle.	Cette observation n'appelle pas de réaction de la part de la commune
308	R91	81. OAP ROTHENEUF	BONNET Alice	Souhaite obtenir l’entièreté de l’étude sur les zones humides de Rothéneuf et rappelle l’absence de dérogation possible dans le périmètre du manoir Jacques Cartier.	OAP Rothéneuf : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°8
309	R3	900. DEMANDE DE CONSTRUCTIBILITE	Bonnier Olivier 17 rue de l'Abbaye SAINT MALO	Parcelles 280 086 090 La zone constructible est prévue au ras de la maison la repousser après la terrasse qui a un PC, pour permettre l’aménagement ultérieur	La ville de Saint-Malo prend note de cette demande et va modifier le zonage pour l’adapter à la configuration du site.
310	@439	1. DOSSIER	BORIES Jean	Document très difficilement analysable pour le citoyen en raison de son volume, de sa complexité, de son manque de concision, et des multiples contraintes réglementaires.	Cette observation n'appelle pas de réaction de la part de la commune
311	@439	75. RG- CLASSEMENT PATRIMOINE	BORIES Jean	Pas d'adresse: découvre que la maison a été classée dans les maisons balnéaires remarquables. Sans en avoir été informé ni des contraintes nouvelles qui en découlent. ni des possibilités de s' y opposer	la ville ne dispose pas d'éléments suffisants pour apprécier la suite à réserver
312	@90	89. OAP MONTAGNE SAINT JOSEPH	BOUESNARD Christian Rue Belle Fontaine	OAP10 Porteur du projet envisagé parcelles 160 à165 et 168 sur 14500m² dement l'existence sur cette emprise d'arbres à abattre, de munitions et dédéchage. Projet avec des logements sociaux dans le respect des riverains etde l'environnement	La ville de Saint-Malo prend note des arguments apportés par Monsieur Bouesnard.
313	@509	3. HABITAT	BOUFFORT Daniel 1, rue du Pré Brécel	Considère que le projet de PLU est insuffisant sur le logement : entre illusions chiffrées et réalité du terrain. Le PLU vise 500 logements/an pour stabiliser la population à 47 000 habitants. Or, entre 2010 et 2021, 5 400 logements ont été créés pour seulement 1 000 habitants de plus — les résidences secondaires, elles, ont bondi de 2 700. Le projet prévoit encore 600 nouvelles résidences secondaires : comment croire à un retour des familles et actifs ? De plus, les obligations de logements sociaux sont limitées, et souvent inférieures à celles de l’accession à prix maîtrisé : un biais social préoccupant	La projection de 500 logements par an vise non pas une stabilisation de la population mais une croissance mesurée conformément aux objectifs de croissances du SCoT.
314	@509	3. SECTEUR INDUSTRIEL ARTISANAT	BOUFFORT Daniel 1, rue du Pré Brécel	Considère que le projet de PLU est insuffisant sur le tourisme, abordé trop légèrement. Le projet se contente de vouloir « conforter l’offre touristique », sans traiter les enjeux de concentration excessive dans l’Intra-Muros. La décision d’y installer le futur Musée Maritime en est un parfait contre-exemple.	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 : <u>Mobilité:</u> -Cadencement plus important des transports en commun en période estivale - Mise en place de mesures incitatives en faveur de l’utilisation du parking relais (1 entrée = 5 billets pour 24h, un stand TransDev sur le P+R pour accueillir et renseigner les visiteurs sur les modes de transport permettant de se déplacer) -Panneaux info-traffic en temps réel sur les axes d’entrée de ville pour réguler les accès -Adaptation du plan de circulation par les services voirie et usages en période estivale et pendant les événements majeurs. <u>Consommation en eau :</u> - Actions de sensibilisation auprès des habitants (réseaux sociaux, distribution de sablier par les Eaux de beaufort, etc.) <u>Traitement des déchets :</u> - Le service propreté urbaine de la Ville travaille conjointement avec le service traitement et gestion des déchets de l’Agglomération pour adapter son niveau de service en fonction des pics de fréquentation et des divers événements exceptionnels. - Un programme local de prévention des déchets ménagers et assimilés (PLPDMA) vient d’être adopté par la communauté d’agglomération et va être mis en œuvre prochainement. Il prévoit notamment des actions de sensibilisation pour la réduction des déchets auprès des professionnels du tourisme.
315	@505	41. ENV- CONSIDERATIONS GENERALES	BOUFFORT Daniel 1, rue du Pré Brécel	Le projet de PLU sous-estime clairement les effets du dérèglement climatique. Les épisodes de chaleur extrême et de pluies intenses, déjà observés à Saint-Malo, ne sont que peu anticipés dans les documents. Les orientations sur la végétalisation, la désimperméabilisation, la gestion des eaux pluviales et l’adaptation des constructions (notamment via l’usage de couleurs claires) restent très limitées, en particulier dans l’OAP « Trame verte et bleue » et le règlement. Ces lacunes sont préoccupantes pour une ville côtière exposée. Le PLU doit être renforcé pour mieux répondre aux enjeux climatiques actuels et à venir.	Les plans végétalisation et biodiversité ont été adoptés 2023 et annexés au PLU. Le plan d’action est en cours de mise en oeuvre pour végétaliser / désimperméabiliser les espaces publics. Les premiers projets sont les suivants: végétalisation de cours d’école, réaménagement du bouvard Douville, désimperméabilisation des pieds d’arbres et des trottoirs,...etc.

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
316	@509	45. RISQUES SUBMERSION	BOUFFORT Daniel 1, rue du Pré Brécel	Considère que le projet de PLU est insuffisant sur le risque de submersion marine. Le projet s'appuie sur le PPRSM de 2017, sans anticiper les nouvelles prescriptions attendues début 2025. Comment ces futures contraintes seront-elles intégrées dans le PLU ? 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.	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 montre 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, en prenant en compte l'impact éventuel du PPRSM sur les projets d'aménagement.
317	@506	84. OAP PORT ET SON LIEN AVEC L'INTRAMUROS	BOUFFORT Daniel 1, rue du Pré Brécel	L'examen de l'OAP n°13 – Port laisse une impression d'inachevé. Si l'objectif affiché de réduire l'accès et le stationnement automobile aux abords de l'Intra-Muros est louable, le document reste étonnamment évasif sur plusieurs points majeurs : le déplacement du centre de secours, pourtant essentiel, n'est ni détaillé ni justifié ; le projet d'extension du port de plaisance des Bas Sablons est à peine mentionné ; la rénovation du terminal ferries du Naye et ses effets sur la desserte routière sont survolés en deux lignes, avec un simple argument visuel qui ne saurait suffire. Ces lacunes sont d'autant plus préoccupantes que le port constitue un élément central de la protection de la ville face aux risques de submersion marine. Or, cette problématique est expédiée en quelques lignes, et la référence au PPRSM « en vigueur » entretient une confusion majeure : ce plan est en cours de révision, et les futures prescriptions, susceptibles d'être renforcées, devraient impérativement être anticipées. Au vu de ces insuffisances, l'OAP n°13 ne peut être validée en l'état et doit faire l'objet d'un avis défavorable.	Les réponses à ces interrogations figurent dans les documents de réponses aux avis des PPA
318	@509	3. SECTEUR INDUSTRIEL. ARTISANAT	BOUFFORT Daniel 1, rue du Pré Brécel	Considère que le projet de PLU est insuffisant sur le tourisme, abordé trop légèrement. Le projet se contente de vouloir « conforter l'offre touristique », sans traiter les enjeux de concentration excessive dans l'Intra-Muros. La décision d'y installer le futur Musée Maritime en est un parfait contre-exemple.	Suite réponse de la Ville Assainissement : le programme d'investissement pluriannuel d'assainissement vise la mise aux normes des réseaux et l'adaptation des équipements à cette variation de population. Communication : via les réseaux sociaux, le site de la ville ou à l'Office du Tourisme, des actions de communication permettent de diffuser les flux au-delà des aires d'attraction majeures. Ces actions de communication permettent de limiter la congestion du centre historique, notamment. Sécurité : des moyens supplémentaires de sécurité sont mis en œuvre en période de forte fréquentation Gestion des risques : des documents grand public sont diffusés pour faire connaître les risques majeurs qui concernent la Ville de Saint-Malo et sur le rôle de chacun, notamment des habitants et visiteurs, face aux risques (DICRIM). La collectivité a pris toute la mesure de devoir gérer durablement cette fréquentation, plus intense, à un certain moment de l'année, puisqu'elle est partie prenante de l'étude "Gestion des Flux Touristiques" financée par Atout France, agence nationale de développement touristique. Afin d'établir une stratégie cohérente et pertinente, le périmètre de l'étude équivaut à l'aire d'attraction d'un visiteur pendant son séjour. De ce fait, cinq partenaires sont impliqués : Ville de Saint-Malo, Saint-Malo Agglomération, Dinan Agglomération, le Grand Site Cap d'Erquy Cap Fréhel et la SPL Saint-Malo Baie du Mont Saint Michel.
319	@33	82. OAP CAMPUS II	Bougault Delahaye Brigitte 7 bis la Banneville	manque de concertation . Demande une concertation sur la révision du projet	- Définir une approche globale, concertée et coordonnée pour relever ces défis : la réflexion est portée à l'échelle de la Destination et à l'échelle des sites connaissant des pics de fréquentation.
320	@33	87. OAP GAMBETTA	Bougault Delahaye Brigitte 7 bis la Banneville	Cf @30 prescriptions non garanties (mobilité, mixité, DD), demande un encadrement réglementaire	En sommes, l'étude vise une gestion durable des pics de fréquentation, vers une acceptabilité environnementale et sociale des sites
321	@211	900. DEMANDE DE CONSTRUCTIBILITE	BOULANGER Eric et Marie La Basse Flourie	Parcelle AY 341 prévu N Avant Ubb dent creuse de 1500m²& demande constructibilité	- L'acceptabilité environnementale est l'équilibre entre la fréquentation et les ressources naturelles (par exemple, l'impact des piétements sur l'espace naturel ou encore la gestion des ressources en eau et des déchets).
322	@590	72. ZONAGE DES ZONES HUMIDES, ELEMENTS BOISES	BOULANGER Eric et Marie La Basse Flourie	Souhaitent apporter un complément d'information à leur contribution n°211 du 6 juin 2025 suite à leur visite ce jour auprès des services dédiés à l'enquête publique. Souhaitent informer la commune que la parcelle 341 section AY pour laquelle ils ont obtenu un CU opérationnel le 30 août 2024, n'est pas une parcelle boisée comme notifié sur le plan n°14 qu'ils ont consulté, et de plus il n'y a aucun site boisé près de cette parcelle. Cette zone est considérée comme un hameau (Galiné) au même titre que le Troctin et la Goëletteirie. Joignent 3 documents : -Un descriptif du hameau de la Flourie émanant des services de la Ville, -2 photos	- L'acceptabilité sociale est l'équilibre entre les différents usagers du site. Garantir une expérience positive pour le visiteur et l'habitant permet de ne pas dépasser ce seuil d'acceptabilité.
323	@243	3. AVIS SUR LE PROJET	BOURDET Patricia	Met en cause le projet car montée des eaux, stationnement intra muros la protection du patrimoine , la sécurité à la Davier pour la circulation	Un plan d'actions est en cours de définition concernant l'accueil des flux (préservation de la qualité de l'expérience client), la gestion des flux (organisation des services et préservation des ressources) et l'étalement des flux dans le temps et dans l'espace.
324	@349	82. OAP CAMPUS II	BOURGAULT Appoline La Banneville	Demande en tant que citoyenne, professionnelle, et habitante concernée, de reconsidérer ce projet: pas de concertation, bétonnage massif besoins de logements surestimés sans chercher à valoriser l'existant	En parallèle, l'étude s'attèle à définir un plan de communication et une gouvernance liée d'ici la fin de l'année 2025.

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
325	@351	82. OAP CAMPUS II	BOURGAULT Monique La Banneville	Fortes réserves sur les modalités actuelles du projet, tant en ce qui concerne ses impacts environnementaux, sociaux, que son inadéquation manifeste avec les besoins réels du territoire malouin. Recommande un moratoire sur les extensions urbaines tant que les potentialités du parc de logements existants n’ont pas été épuisées ; Exiger une étude complète de trafic, assortie d’une évaluation des impacts sanitaires et sonores ; Propose une révision du projet en faveur d’une densification mesurée, inclusive et conforme aux exigences de sobriété foncière.	Enfin, en 2026, les partenaires travailleront ensemble en vue de créer un observatoire pour suivre l'évolution des flux et des actions sur l'ensemble de ce territoire commun.
326	@348	72. ZONAGE DES ZONES HUMIDES, ELEMENTS BOISES	BOURGAULT Daniel La Banneville	Adhérent ADBEHSignale une parcelle qui figurait parmi les zones humides recensées, et qui semble avoir été supprimée de la cartographie officielle sans explication apparente. Après 2017 un important déboisement a été opéré sur cette parcelle. Ce qui était un bosquet humide est devenu, en quelques mois, un terrain nivelé, asséché, et cultivable. Demande qu’un éclaircissement officiel soit apporté sur les raisons ayant conduit à la suppression de cette zone humide de la cartographie. Il paraît indispensable qu’une expertise indépendante soit missionnée pour évaluer l’état écologique actuel du site et ses potentialités de restauration	Concernant l’Office de Tourisme (SPL Destination Saint-Malo Baie du Mont-Saint-Michel), les actions prioritaires pour les prochains mois sont les suivantes :
327	@352	82. OAP CAMPUS II	BOURGAULT Daniel La Banneville	Cf 29, 40, 41, 50, 53.... Ajoute quele site visé se situe en tête de bassin versant, sur des sols très perméables qui jouent un rôle essentiel dans l’infiltration des eaux pluviales. Urbaniser cette zone provoquerait une augmentation du ruissellement vers l’aval, exposant d’autres quartiers à un risque accru d’inondation. Cela nuirait également à la recharge naturelle des nappes phréatiques.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
328	@62	82. OAP CAMPUS II	BOURGAULT MA 9 la Banneville	Fait part de ses vives réserves sur le projet OAP Campus II tel qu’il est actuellement présenté. Constate notamment qu’il convient de prioriser la mobilisation du parc de logements existants (vacants, sous-occupés ou appelés à se libérer d’ici 2050) plutôt qu’artificialiser davantage de foncier, que le projet n’est pas en phase avec la réalité des besoins étudiants et ne constitue pas un véritable projet à vocation universitaire, que les choix d’aménagement routiers sont contestables et n’ont pas fait l’objet d’étude d’impact (transformation de l’avenue du Maréchal Juin en 1x1 voie, accompagnée de la création d’un nouveau boulevard de délestage), que la densification du tissu urbain programmée (bâtiments jusqu’à R+8 à moins de 30 mètres des habitations existantes) apparait en décalage total avec le cadre bâti et qu’elle contredit les intentions affichées de « transitions douces » et de « mixité harmonieuse, que des alternatives plus cohérentes avec les objectifs de sobriété foncière sont absentes du projet, et que l’avis de la MRAe, daté du 10 avril 2025, a été ignoré en ce qu’il indique qu le besoin d’urbanisation supplémentaire n’est pas démontré. En conclusion, formule les demandes suivantes : • Que la commission émette un avis défavorable à l’OAP Campus II tel que présenté ; • Qu’un moratoire sur les extensions urbaines soit instauré tant que les possibilités offertes par le parc existant n’ont pas été pleinement exploitées ; • Qu’une étude complète d’impact (trafic, pollution, bruit) soit réalisée et rendue publique ; • Que le projet soit revu en profondeur, dans le sens d’un urbanisme plus sobre, intégré, et respectueux des équilibres locaux.	- Actions en place : charte du voyageur, mobilités décarbonées mises en avant, etc...
329	C8	82. OAP CAMPUS II	BOURGAULT MA 9 la Banneville	Doublon avec Demat 62	Cette observation n'appelle pas de réaction de la part de la commune
330	R62	82. OAP CAMPUS II	BOURGAULT MA 9 la Banneville	1. Prioriser la mobilisation du parc de logements existants estimé à environ 11 000 unités. 2. ce projet n’intègre aucun logement étudiant. Quels sont les besoins réels (impression d’un prétexte à l’urbanisation et pas d’un véritable projet à vocation universitaire). 3. La transformation de l’avenue du Maréchal Juin en 1x1 voie, avec un boulevard de délestage traversant une zone humide et longeant des quartiers résidentiels Aucune étude d’impact trafic sérieuse n’est accessible au public: scénarios de trafic, alternatives de mobilité douce ou collective, mesures concrètes pour limiter les nuisances sonores et la pollution de l’air. 4. Une densification verticale en rupture avec le tissu urbain. Prévoir une densification raisonnée, intégrée au tissu existant. 5. Des alternatives absentes du projet: Surélévation d’équipements publics existants (IUT, lycées) pour créer des logements ; Transformation de parkings de surface en parkings silos, libérant du foncier ; Réutilisation de friches et dents creuses en zones déjà urbanisées. 6. L’ avis environnemental de la MRAe est ignoré	Le tome 2 du rapport de présentation évoque les logements vacants qui sont en nombre très limité sur la ville de Saint-Malo. Les logements vacants depuis au moins 2 ans sont estimés à environ 500. 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. Les orientations de l’OAP Campus II sont revues à l’issue de l’enquête publique : l’implantation et les hauteurs des constructions sont modifiées pour préserver les constructions existantes et la déviation de l’avenue Maréchal Juin n’est plus envisagée. La ville prend note des propositions formulées pour la transformation des bâtiments actuels en verticalité. pour le surplus, se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
331	@482	83. OAP LA HOUSSAYE	BOURRY Bruno 2 rue des petunias	ZAC de La Houssaye Le projet prévoit 315 à 340 logements sur une zone agricole, impliquant une densification importante. Les riverains refusent la hauteur accrue des bâtiments, qui formeraient une barre d’immeubles au point haut. Cette densification va augmenter une circulation déjà dense. Trois scénarios ont été étudiés : deux sans voitures ont été écartés au profit d’un axe central, malgré les réserves des riverains. Les mesures prévues pour limiter les incivilités sont insuffisantes, comme le montrent les expériences en zones pavillonnaires. Le PLU semble favoriser un habitat saisonnier gourmand en espaces non artificialisés, ce qui pose question face aux nuisances croissantes (pollution, taille des véhicules). Quand un PLU plus axé sur le réaménagement que sur l’extension ?	OAP La Houssaye : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°9
332	@333	90. OAP ARISTIDE BRIAND	BOUVET Catherine rue J Mermoz	OAP A Briand le secteur rue Jean Mermoz est un secteur exclusivement composée de maisons individuelles d’un étage avec jardin. Le projet 1 rue Amiral Leverger d’une construction d’une hauteur de R plus 4 plus 5 dans une petite rue très étroite entrainerait des vues plongeantes sur les maisons du quartier avec des difficultés de circulation et de stationnement .Ce quartier est un marécage non asséché ayant constamment dans son sol et sous sol de l’eau salée . Les maisons du quartier ont interdiction de creuser des garages en sous sol . La réalisation d’un bâtiment au 1 rue Amiral Leverger avec un double niveau de garages risquerait d’évacuer l’eau présente dans le sol vers les constructions voisines c’est à dire les maisons des rues Jean Mermoz et rue Charles La Chambre , avec un risque important de fragilisation des maisons construites sans fondation et sans semelle . Le sol composé de remblai entrainerait des fissures dans les maisons .	OAP Aristide Briand se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°2
333	@20	88. OAP GENERAL DE GAULLE	BOUYGUES Agence Bretagne Nord CHAINTRON Louis, Directeur développement	OAP n°6 – Général de Gaulle Propositions pour l’ilot E : 1 - Découpage de cet ilot E en 2 ilots (E1 et E2). E1 représentant l’assiette foncière cadastrée sections AP 299 et AP 132, tandis que E2 représentant la soulte de l’assiette foncière de l’ilot E initial. 2 - Augmentation ponctuelle des hauteurs bâties (maximum 2R+9+S), sans modification de la densité globale exprimée en surface de plancher pour : -Optimiser l’organisation volumétrique tout en respectant les objectifs de l’OAP. L’élévation localisée des gabarits permet de structurer les angles et les percées visuelles. -Dégager une emprise au sol pour les usages piétons, la végétalisation et l’infiltration des eaux pluviales, -Améliorer l’ensoleillement des cœurs d’ilot, la qualité des vues et la ventilation naturelle. -Favoriser des implantations en double ou triple orientation, limitant les vis-à-vis frontaux et garantissant une meilleure qualité résidentielle. Le maintien de la densité permet de conserver les projections en termes de flux de circulation et les besoins en stationnement. Les hauteurs projetées s’inscrivent dans les seuils réglementaires existants sur les fronts bâtis majeurs, notamment en bordure de l’avenue du Général de Gaulle. Cette évolution typologique constitue un levier pertinent pour répondre aux exigences d’intégration urbaine et architecturale et de performance environnementale portées par le projet de ZAC.	OAP Général de Gaulle : se référer au tableau spécifique aux OAP n°6

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
334	@402	HORS PERIMETRE	BOYER 17 Boulevard Douville	Opposé au nouveau PLU et notamment à la construction d'un nouveau terminal du Naye.	Cette observation n'appelle pas de réaction de la part de la commune
335	@421	82. OAP CAMPUS II	BRACQUEMOND Quentin Pont Robert	S'inquiète des projets d'urbanisation près du Pont Robert, zone humide essentielle pour l'eau et le climat. Ce quartier, avec ses maisons de caractère, risque de perdre son identité face à une construction massive. En tant que soignant, redoute l'augmentation du trafic, du bruit et la dégradation de notre qualité de vie.Aucune étude hydrologique sérieuse n'a été présentée, pourtant cruciale pour éviter les risques de ruissellement. Demande que ce secteur, ainsi que La Banneville, soient protégés et exclus des zones constructibles.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
336	@292	84. OAP PORT ET SON LIEN AVEC L'INTRAMUROS	BREBEL Daniel 12 rue saint Vincent	L'IMCA alerte sur les risques que fait peser le projet d'OAP n°13 sur l'avenir de l'Intra-Muros, à considérer non seulement comme un site patrimonial, mais surtout comme un centre-ville vivant qu'il faut préserver. L'association s'inquiète des suppressions massives de stationnements (un tiers des places du Grand Saint-Malo) et de deux accès routiers sur trois, ce qui isolerait le quartier, notamment en cas d'ouverture du pont du Pertuis. Ces décisions, prises sans étude d'impact ni solutions alternatives, menacent à la fois la vie quotidienne des habitants, l'attractivité économique du quartier et la valeur immobilière des biens. L'IMCA dénonce un projet qui, au nom d'une transition écologique nécessaire, sacrifie la fonctionnalité du quartier et favorise un modèle de « tout tourisme ». Cette orientation serait en contradiction avec les discours officiels sur la régulation d'Airbnb et la volonté de réinstaller des Malouins à l'année. Enfin, l'association appelle à un travail de co-construction avec les acteurs locaux pour rechercher des solutions alternatives (parkings complémentaires, accessibilité modulée selon la saison), afin de garantir un équilibre entre habitants, commerçants, touristes et usagers. Conclusion : le projet doit être profondément amendé pour que l'Intra-Muros reste un lieu vivant, accessible, et accueillant tout au long de l'année.	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
337	@548	84. OAP PORT ET SON LIEN AVEC L'INTRAMUROS	BRENNER HELENE 3 rue du Collège	Intra-Muros doit rester un lieu de vie à l'année, pour tous ses habitants, et non devenir un simple décor touristique. Cela suppose de garantir l'accès, la circulation et le stationnement pour les résidents, y compris sans parking privé. Demande : un filtrage des véhicules en période de forte affluence, un plan de circulation adapté, notamment avec l'arrivée du futur musée maritime. Il est urgent de penser un tourisme équilibré et respectueux, pour éviter qu'Intra-Muros ne se vide de ses habitants comme d'autres sites patrimoniaux.	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
338	@48	3. HABITAT	BRIAND	Contribution sur la politique de logement à Saint-Malo Rappelle le contexte de pression immobilière et exprime son soutien au développement de logements à prix maîtrisés, respectueux de critères sociaux et environnementaux exigeants, afin de favoriser l'installation des familles et des actifs. Seulement 20 % des logements seront construits en extension urbaine sur un total de 500 logements. Il pourrait être aussi intéressant de densifier le secteur inutilisé de "Keriaden", d'urbaniser le secteur du complexe Henri Lemarié ou de remplacer par des immeubles de logements + commerces la zone But/Bricomarché située à Paramé. Favorable aux projets des OAP Campus, Rothéneuf et Houssaye, ainsi qu'aux opérations de densification douce. Ces démarches permettront d'éviter l'étalement urbain tout en apportant des réponses concrètes aux besoins des Malouins. Souhaite que la Ville et l'Agglomération continuent à soutenir ces orientations, tout en veillant à la qualité des projets, à leur insertion dans les quartiers existants et à leur accessibilité pour les ménages modestes et intermédiaires.	La ville prend connaissance avec satisfaction de cette observation. 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.
339	@535	84. OAP PORT ET SON LIEN AVEC L'INTRAMUROS	BRIGNONEN Christophe 11 résidence la ville marie 35350 Saint Coulomb	Commerçant à Intra-Muros, je m'inquiète des projets d'aménagement des abords. L'exemple de Rouen ou Caen montre qu'en rendant l'accès difficile, les centres-villes se vident : commerces qui ferment, habitants qui partent. Supprimer des parkings sans solution de transport adaptée (bus insuffisants, pas de tram, parking Paul Féval saturé) mènera à la même impasse : désertification commerciale et explosion des locations saisonnières. Oui à des évolutions, mais avec une vision globale, des solutions concrètes d'accès et une véritable concertation.	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
340	@142	89. OAP MONTAGNE SAINT JOSEPH	BRIONNE Benoit	OAP Mgne St Joseph Habitant du bâtiment classé "patrimoine remarquable"riverain. Demande une bande paysagère d'au moins 15 mètres entre la propriété et les premières constructions confirmation de possibilité d'activités artisanales ou industrielles légères, et non de commerces ouverts au public, préservation des vues et hauteur maximale des bâtiments soit à 6m en cohérence avec la zone résidentielle R+1+5	La ville prend note de cette observation. La ville confirme que les activités envisagées sur le secteur du Routhouan sont des activités artisanales compatibles avec la proximité des logements. La topographie du site limite l'impact des futures constructions ar rapport aux logements de Mondésir. Un aménagement paysager est bien entendu à prévoir entre les futures implantations artisanales et les logements.
341	@17	3. RESIDENCE SECONDAIRES	BRONDELLO Lydie 3 bis La Banneville	Pourquoi la Loi Le Meur qui institue une servitude de résidence principale n'est pas intégrée dans le PLU ?	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 anticipé, étant précisé que le développement des RS est perceptible surtout dans le parc de logement existant (non concerné par la servitude).
342	@17	51. MOBILITES CIRCULATION	BRONDELLO Lydie 3 bis La Banneville	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 croître.	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.
343	@17	82. OAP CAMPUS II	BRONDELLO Lydie 3 bis La Banneville	OAP CAMPUS 2 Urbanisation de la zone Banneville contraire à l'objectif du PADD de protection des terres agricoles. Imperméabilisation contraire à l'objectif de gestion de la ressource en eau	La ville de Saint-Malo a pris en compte les échanges avec les exploitants agricoles du secteur de la Banneville pour lesquels les terres agricoles sont désormais enclavées entre l'avenue du Maréchal Juin et le village de la Banneville. Le siège d'exploitation subit cet enclavement et les conditions de travail sont compliquées en matière d'accès. Les locaux ne sont plus adaptés et les exploitants ont demandé de trouver une solution pour transférer le siège d'exploitation sur un site plus éloigné. En travaillant sur le site de la Banneville, l'objectif est de terminer la lisière urbaine entre ville et campagne, en marquant de façon définitive la limite entre la ville et la zone agricole. En créant une zone agricole protégée, la collectivité veut donner un signal fort que les autres terres agricoles seront durablement préservées.

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
344	@17	82. OAP CAMPUS II	BRONDELLO Lydie 3 bis La Banneville	OAP CAMPUS 2 Regret de voir des immeubles de 11 à 27 mètres de haut dans une zone pavillonnaire. Limite de pertinence du projet de développement du campus à l'heure du déploiement massif de l'enseignement à distance alors que l'IFSI et l'IFAS partent	Sur le besoin universitaire, voir la réponse de la commune dans le document de réponse aux questions de la Commission d'enquête. Pour le surplus, se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
345	@46	82. OAP CAMPUS II	BRONDELLO Lydie 3 bis La Banneville	cf@17 questions: 1Pourquoi aucune information préalable n'a-t-elle été communiquée aux riverains concernés par le projet ? 2 Comment justifiez-vous la destruction de terres agricoles en zone encore cultivée ? 3. Quelle étude d'impact environnemental a été réalisée sur la faune et la flore de la zone ? 4. Existe-t-il une analyse de la capacité des sols à gérer les eaux pluviales en cas de fortes précipitations ? 5. Avez-vous évalué l'augmentation du trafic, du bruit et de la pollution liée à la nouvelle route ? 6. Pourquoi la réhabilitation et la densification n'ont-elles pas été privilégiées, conformément à la loi ZAN ? 7. Quelles mesures sont envisagées pour isoler les voies privées des nouvelles constructions dans le PLU révisé ? courrier 6 pages avec photos demande des garanties sur la préservation du cadre de vie et protection de la voie privée	Sur la concertation, voir réponse faite à @280. La consommation des ENAF projetée au sein du PLU est strictement encadrée, et nécessaire pour remplir les objectifs (notamment en terme de logements) fixés par les documents supra-communaux (SCoT, PLH). Pour le surplus, voir OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
346	@47	82. OAP CAMPUS II	BRONDELLO Lydie 3 bis La Banneville	Doublon @46	même réponse que 46
347	@153	81. OAP ROTHENEUF	C. Pierre et Marie	Demande une étude d'impact complète et indépendante, une évaluation par l'autorité environnementale compétente, une prise en compte claire du SCoT, du SAGE et du SDAGE Et une vraie concertation avec les habitants.	OAP Rothéneuf : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°8
348	@355	82. OAP CAMPUS II	CAILTEAUX Beate 10 avenue de Bournazel Saint-Malo	Exprime plusieurs points de préoccupation concernant le projet Campus I : le Manque de concertation avec les habitants, le problème de la raréfaction de la ressource en eau potable liées à l'augmentation de la population, et les conséquences, celui de la saturation de la station d'épuration. Inquiétude aussi sur les prévisions de construction d'immeubles jusqu'à 27 mètres de hauteur, les risques sur la biodiversité, les non-conformités juridiques avec la loi du littoral, les objectifs ZAN, le code de l'urbanisme et de l'environnement, ainsi que les règles du SRADDET de Bretagne. Souligne l'existence de nombreux logements vacants et la nécessité de mieux encadrer les logements touristiques pour générer des logements à l'année.	Sur la concertation, voir réponse faite à @280. Pour la ressource en eau et l'assainissement, ainsi que la justification des logements, voir les réponses faites aux avis PPA sur ces thématiques. Le tome 2 du rapport de présentation évoque les logements vacants qui sont en nombre très limité sur la ville de Saint-Malo. Les logements vacants depuis au moins 2 ans sont estimés à environ 500. 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 Pour le surplus, voir OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
349	@453	82. OAP CAMPUS II	CALVAR Dominique 49 rue de saint mal	Résident à Saint-Coulomb, exprime de fortes réserves sur le projet d'OAP Campus II, notamment sur la création d'une nouvelle voirie destinée à remplacer partiellement l'actuelle 4 voies, que j'emprunte quotidiennement pour mon travail. Cet axe est déjà saturé aux heures de pointe. Réduire sa capacité de circulation au profit d'une route plus étroite intégrée dans un nouveau quartier urbanisé semble irréaliste et dangereux. Sans alternative crédible, ce changement engendrera congestion, insécurité et retards pour de nombreux usagers. Par ailleurs, ce projet entraîne une artificialisation de terres agricoles, un patrimoine naturel essentiel, à l'heure où la loi Climat impose la sobriété foncière et le Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Construire un nouvel axe routier sur ces terres nourricières, uniquement pour desservir un quartier contesté, est difficilement justifiable. Pas opposé au développement, mais il doit être raisonné, concerté et respectueux des enjeux environnementaux, de mobilité et de qualité de vie. En l'état, ce projet densifie un secteur déjà difficile d'accès, supprime une infrastructure majeure sans alternative sérieuse, et détruit durablement des terres agricoles. Demande une reconsidération approfondie de ce projet, en tenant compte du bon sens, de la sécurité des usagers, de la préservation du territoire et des impératifs climatiques.	Les orientations de l'OAP Campus II sont revues à l'issue de l'enquête publique : l'implantation et les hauteurs des constructions sont modifiées pour préserver les constructions existantes et la déviation de l'avenue Maréchal Juin n'est plus envisagée. pour le surplus, se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
350	@373	84. OAP PORT ET INCIDENCE SUR LE PAYSAGE (GARE DU NAYE HORS PERIMETRE)	CAMBERLEIN Benoît 12 domaine de Clermont 22 Dinan	Demande que les perspectives de vue sur la ville intra-muros soient respectées intégralement en particulier venant des Bas Sablons et de la rue Georges Clémenceau. Demande une anticipation des risques de submersion marine sur la base de la 1,50 mètre au minimum. (Joint un document de l'APPSAM intitulé : « Nouveau PLU de Saint-Malo Jusqu'où ira le déni de réalité ? Jusqu'où sacrifierons-nous l'avenir au court terme ? »)	La ville prend note de ces observations
351	R72	84. OAP PORT ET SON LIEN AVEC L'INTRAMUROS	CARADEC Francis et Chantal 3 Place du Marché aux légumes	Alignements d'arbres dans l'Intramuros : cfR64 Souhaitent la suppression des parkings au pied des remparts et la mise en place de parkings relais aux entrées de ville.	La ville prend note de ces observations
352	R64	72. ZONAGE DES ZONES HUMIDES, ELEMENTS BOISES	CARADEC Francis 3 Place du Marché aux légumes	Alignements d'arbres dans l'Intramuros La localisation des arbres n'est pas correcte Place des Frères Lamennais. Les arbres de la place du Marché aux Légumes déforment le sol de façon dangereuse et devront être remplacés.	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
353	@93	81. OAP ROTHENEUF	CARBENAY Guy 6 place Gravé Dupont Saint Malo	0 construction sur la frange sud de Rotheneuf.	Cette contribution n'appelle pas de réaction de la part de la commune
354	R16	90. OAP ARISTIDE BRIAND	Carbonel	Restaurateur 44 av A Briand souhaite que l'activité puisse être déplacée en ZA pour éviter la gêne occasionnée par les véhicules des clients le midi.	Le projet d'OAP Aristide Briand prend bien en compte la mutation de l'îlot sur lequel est implanté Monsieur CARBONEL. L'approbation du PLU pourra lui donner de la lisibilité sur les échéances quant à son déplacement sur un autre site

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
355	@55	82. OAP CAMPUS II	CARIGUEL Yannick 26 La Banneville	Opposée au projet d'OAP n°11 CAMPUS II pour les raisons suivantes : - Absence d'information et de concertation avec les résidents dont certains ont appris par hasard la préemption de certaines de leurs parcelles et la construction de collectifs aux abords de leurs terrains (ex place du Camping de la Fontaine aux Pèlerins), -Suppression de zones humides et terres agricoles, pour une urbanisation massive insuffisamment justifiée et contraire aux objectifs du ZAN pour 2026, - Station d'épuration existante déjà sous tension, d'où une saturation prévisible engendrant des déversements pouvant compromettre la qualité des eaux locales, ressources en eau potable en danger, risques d'inondations etc... - Agrandissement du Campus non justifié, suppression d'une partie de l'avenue du Maréchal Juin et construction d'une nouvelle route longeant les habitations avec un impact sur un trafic déjà dense, et des coûts engendrés pour les contribuables, -Nuisances sonores, olfactives, pollution atmosphérique non prises en compte... Demande de porter les études d'impact réalisées à la connaissance des résidents permanents de Saint-Malo et de son quartier de La Banneville.	Sur la concertation, voir réponse faite à @280. Pour la ressource en eau et l'assainissement, ainsi que la justification des logements, voir les réponses faites aux avis PPA sur ces thématiques Les orientations de l'OAP Campus II sont revues à l'issue de l'enquête publique : l'implantation et les hauteurs des constructions sont modifiées pour préserver les constructions existantes et la déviation de l'avenue Maréchal Juin n'est plus envisagée. Pour le surplus, voir OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
356	@278	87. OAP GAMBETTA	CAUMONT Christophe 105 Boulevard GAMBETTA	OAP n°5 GAMBETTA Résident du boulevard Gambetta depuis 2002, s'interroge sur les effets réels de l'OAP n°5. Si l'objectif d'augmenter l'offre de logements proches du centre est louable, la réalité montre une prédominance de résidences secondaires et locations saisonnières, inaccessibles aux actifs locaux. Le logement social reste marginal dans ce programme. La croissance démographique réelle de Saint-Malo ne justifie pas une densification aussi importante, qui risque de nuire à la qualité de vie des habitants, notamment par la pression sur les ressources (eau potable, qualité des eaux de baignade...). Particulièrement préoccupé par la destruction de logements existants, où vivent des familles depuis longtemps, au profit de projets à vocation touristique, sans accompagnement ni concertation suffisante. Cela crée un sentiment d'injustice fort. Une véritable réflexion collective, transparente, aurait dû être menée, en accord avec les valeurs de respect du cadre de vie et des habitants que la municipalité dit défendre	OAP Gambetta : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°5
357	@428	3. AVIS SUR LE PROJET	Caumont Valérie	L'orientation urbanistique, bien qu'animée de bonnes intentions affichées, privilégie avant tout les résidences secondaires et les projets à visée touristique. Ce modèle de développement exclut de fait les populations actives, les jeunes et les familles installées ici de longue date. La justification démographique mise en avant par la municipalité semble déconnectée des réalités statistiques. Quelles conséquences environnementales et humaines de cette politique d'expansion rapide. Absence de concertation et brutalité des décisions prises, un urbanisme respectueux de tous est possible, conciliant patrimoine, qualité de vie et équité sociale.	La consommation des ENAF projetée au sein du PLU est strictement encadrée, et nécessaire pour remplir les objectifs (notamment en terme de logements) fixés par les documents supra-communaux (SCoT, PLH).
358	@428	87. OAP GAMBETTA	Caumont Valérie	Pour l'OAP Gambetta spécifiquement, le PROJET du PLU 2024 soulève de nombreuses interrogations quant à sa transparence, son impact réel et son adéquation aux besoins des habitants.	OAP Gambetta : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°5
359	@391	82. OAP CAMPUS II	CHAUVIN Dany 10 rue du Pérou	Conteste l'OAP Campus II pour les raisons suivantes : • Problèmes de Planification Urbaine : le Campus II est situé à proximité d'un bunker de la Seconde Guerre mondiale et constitue une lisière d'urbanisation ; il sert d'espace de respiration entre les constructions existantes et ouvre sur des terres agricoles, limitant naturellement l'étalement urbain ; les hypothèses démographiques pour justifier l'urbanisation sont jugées irréalistes, avec des besoins réels en logements bien inférieurs à ceux prévus par le PLU. • Manque de Concertation : Aucune concertation sérieuse n'a été menée avec les habitants pour l'élaboration des OAP, ce qui est un point crucial pour une planification urbaine réussie et acceptée.	Sur la concertation, voir réponse faite à @280. Le projet a subi diverses modifications pour tenir compte des observations recueillies pendant l'enquête publique : l'implantation et les hauteurs des constructions sont modifiées pour préserver les constructions existantes et la déviation de l'avenue Maréchal Juin n'est plus envisagée. Pour le surplus, se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
360	@391	89. OAP MONTAGNE SAINT JOSEPH	CHAUVIN Dany 10 rue du Pérou	Conteste l'OAP Montagne Saint-Joseph pour les raisons suivantes : • Valeur Paysagère et Historique : la Montagne Saint-Joseph est un ensemble paysager remarquable avec une présence significative de la nature ; le site abrite des vestiges militaires dont une ancienne commandanture et l'urbanisation effacerait ces repères patrimoniaux. • Importance Écologique : la zone fonctionne comme un réservoir de biodiversité avec une végétation riche et des sols perméables ; elle joue un rôle essentiel en tant que corridor écologique, en lien avec les espaces agricoles environnants ; l'urbanisation fragmenterait l'écosystème et rompt un maillage paysager cohérent.	cf réponse pour contribution @284 pour le projet de la Montagne Saint-Joseph
361	@137	81. OAP ROTHENEUF	CHERBONNEL Maryvonne	Habitant dans un immeuble construit sur des zones humides avec des pompes en sous sol juste en face de la zone de projet se pose des questions sur l'inondabilité de la zone . De plus circulation de la Rue Mac Donald Stewart déjà déjà intense	OAP Rothéneuf : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°8
362	R46	3.DEMOGRAPHIE	CHEVESTRIER 47 Avenue de Marville	La densification doit-elle se poursuivre à cette vitesse alors que la population n'augmente pas ?	La densification vise à répondre aux objectifs fixés par les documents supra-communaux (SCoT, PLH)
363	R46	85. OAP MARVILLE	CHEVESTRIER 47 Avenue de Marville	OAP Marville Séquence 1 : entre l'avenue Marville, Rue Dunkerque Arromanches et passage Jean Leray/le schéma prévoit des constructions en R+1+5 et R+2. Est-ce que les 2 maisons aux extrémités ne seront pas impactées ? Les pavillons inclus seront-ils détruits ? Le projet va aggraver le problème de la circulation déjà très dense aux heures de pointe. Il va aggraver les problèmes de stationnement déjà accentués par l'arrivée de la CCI/Faculté des Métiers, la Médiathèque, les voitures « ventouses » pour la gare et les voitures de location ainsi que le manque de stationnement pour la Plaine des Sports. Le projet R+7+5 à la place de la maison de l'habitat va amplifier le problème. Le risque de submersion est-il pris en compte ?	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. Les maisons non hachurées dans le projet d'OAP ne sont pas concernées par l'OAP et leur présence n'est pas remise en cause. Concernant le stationnement, la ville note cette observation et celle-ci sera répercutée dans les études à venir sur le volet mobilité et stationnement.
364	@363	81. OAP ROTHENEUF	CHRAPECKI Marie-Edith RUE du Commandant l'Herminier	Le projet d'un collectif au coin de la rue du Bignon et du Cdt L'Herminier est une aberration alors que les évacuations d'eaux usées sont déjà insuffisantes et en plus, un projet de parking à l'endroit de la pompe de relevage...on croit rêver!	OAP Rothéneuf : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°8

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
365	C2	87. OAP GAMBETTA	Chretien Nicole	Courrier type cFC1	Cette contribution n'appelle pas de réaction de la part de la commune
366	@385	82. OAP CAMPUS II	CHRISTIAEN Stéphanie 20 rue de Guernesey Saint-Malo	Fait part de son opposition à l'urbanisation pour les OAP Campus II et Montagne Saint-Joseph. Ces projets ont été élaborés sans véritable dialogue préalable avec les habitants concernés ni concertation. Les orientations retenues reposent sur des projections démographiques ambitieuses, voire irréalistes, qui ne correspondent pas aux besoins réels en logements et artificialiser de nouveaux espaces naturels ou agricoles apparaît injustifié et contraire aux objectifs fixés par la législation nationale (ZAN). Les deux secteurs visés présentent des qualités remarquables, tant sur le plan paysager que du point de vue écologique et patrimonial. Leur transformation en zones constructibles entraînerait une perte irréversible pour le cadre de vie et la biodiversité.	La concertation s'est déroulée conformément aux modalités fixées dans la délibération de juin 2015 Mérite d'être pointé que sur ces deux secteurs d'OAP sont déjà couverts par des périmètres d'OAP dans le PLU de 2006 : L'OAP Montagne Saint-Joseph a vu son périmètre réduit par rapport au PLU de 2006 L'OAP Campus a quant à elle fait l'objet d'une concertation dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC en 2016 (qui fixe un périmètre d'étude et une densité de logements à l'hectare à 60 soit une estimation d'environ 700 logements). Les riverains de ces deux secteurs avaient donc connaissance depuis de nombreuses de l'urbanisation projetée sur ces secteurs. Pour le surplus OAP Campus II et Montagne Saint-Joseph : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°10 et 11
367	@385	89. OAP MONTAGNE SAINT JOSEPH	CHRISTIAEN Stéphanie 20 rue de Guernesey Saint-Malo	Fait part de son opposition à l'urbanisation pour les OAP Campus II et Montagne Saint-Joseph. Ces projets ont été élaborés sans véritable dialogue préalable avec les habitants concernés ni concertation. Les orientations retenues reposent sur des projections démographiques ambitieuses, voire irréalistes, qui ne correspondent pas aux besoins réels en logements et artificialiser de nouveaux espaces naturels ou agricoles apparaît injustifié et contraire aux objectifs fixés par la législation nationale (ZAN). Les deux secteurs visés présentent des qualités remarquables, tant sur le plan paysager que du point de vue écologique et patrimonial. Leur transformation en zones constructibles entraînerait une perte irréversible pour le cadre de vie et la biodiversité.	cf réponse pour contribution @284 pour le projet de la Montagne Saint-Joseph
368	@607	87. OAP GAMBETTA	CHRISTIAN David bd Gambetta	Se soucie de la hauteur des immeubles en face de son habitation, il faudrait garder la hauteur actuelle afin de garder un peu d'intimité .	OAP Gambetta : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°5
369	R68	90. OAP ARISTIDE BRIAND	CINTRE Patrice L'Hostellerie du Malouin 6 Rue Hélène Boucher	Soutient le projet de l'OAP ARISTIDE BRIAND. Le quartier a besoin de logements abordables et d'une rénovation (commerces fermés, immeubles muré et maison inhabitée).	La commune note avec satisfaction la remarque formulée sur le projet de PLU
370	@446	45. NUISANCES	CLAUDE Antoine 2 rue de la fosse Saint-Malo	Estime le projet de PLU ambitieux qui va dans le bon sens. Emet une réserve sur la qualité de l'air pas assez surveillée (voir TIMAC qui ne respecterait pas les normes).	Travail important mené par la Ville de St Malo, l'Agglomération et le Pays de St Malo pour améliorer le suivi de la qualité de l'air. Un Comité de suivi de la qualité de l'air a été créé, démarche volontaire. Il est composé d'un collège de « décideurs » (Etat + CT) et d'un collège d'experts. La qualité de l'air fait l'objet de nombreux suivis par la Ville et St Malo Agglomération. Le territoire dispose d'une station péri-urbaine de fond, dans le cimetière de Rocabey, gérée par AirBreizh, association agréé par le ministère chargé de l'Environnement pour la surveillance de la qualité de l'air en Bretagne. Mesure en continu des polluants suivants: -Ozone (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) Toutes les mesures sont accessibles en ligne, en continu, sur le site d'AirBreizh: Qualité de l'air à Saint-Malo - Air Breizh De nombreuses études ont également été menées et les rapports sont accessibles en ligne dans leur intégralité. Une matinée de sensibilisation des élus du territoire a été organisée en mars 2024: Qualité de l'air à Saint-Malo : qu'en disent les experts ? – Saint-Malo Agglomération. Une conférence destinée au grand public a été organisée en octobre 2024, dans le cadre de la journée nationale de la qualité de l'air. Le replay de la conférence est disponible sur le site de SMA en ligne dans son intégralité: (VIDÉO) Qualité de l'air : les réponses aux questions que vous vous posez – Saint-Malo Agglomération Des capsules vidéos ont également été réalisées afin que des experts puissent répondre aux interrogations des habitants (VIDÉO) Qualité de l'air : comment peut-on améliorer la situation ? – Saint-Malo Agglomération.
371	R110	90. OAP ARISTIDE BRIAND	CLEMENTE 18 av de MOKA	OAP A Briand manque de précisions Demande le devenir des parcelles 24,25,26 et que sera le parc Semard	Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°2 Le parc Pierre Semard permet la continuité de la voie verte depuis l'allée Demolins vers la place Anne Bretagne/boulevard Theodore Botrel/voie verte du Sillon. Ce parc sera un largement végétalisé pour favoriser les corridors écologiques à l'échelle du territoire, les îlots de fraîcheur à l'échelle du quartier et constituera un lieu d'animation pour les familles.
372	C18	90. OAP ARISTIDE BRIAND	COAT Kristell rue Ch Lachambre	OAP A Briand, opposition à l'OAP sur l'ancienne entreprise LONCLE et demande une modification afin de préserver la qualité de vie et l'identité du quartier • Densification excessive : Les hauteurs des constructions (jusqu'à R+6+5 ou R+7) sont jugées disproportionnées par rapport au bâti existant, nuisant à l'harmonie architecturale du quartier. • Impact sur la qualité de vie : Le projet réduirait encore davantage l'ensoleillement des habitations existantes, déjà affectées par une construction voisine, impactant le bien-être et la valeur des biens. • Terrain inondable : Le site étant classé comme inondable, une densification aussi importante est jugée inadaptée et risquée. • Manque de transparence et concertation : Les hauteurs ont été augmentées après la concertation préalable, et les riverains ont le sentiment de ne pas avoir été entendus lors des échanges avec la mairie. En conséquence, ils demandent la révision immédiate du projet pour limiter les hauteurs à R+3 ou R+4 au maximum, la prise en compte des contraintes d'inondabilité, et une modification du PLU .	Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°2

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
373	@107	82. OAP CAMPUS II	COBAC J la Banneville	Cf 17 et 39: demande que ce projet soit suspendu dans sa forme actuelle, qu'une concertation citoyenne élargie et transparente soit organisée, qu'une expertise environnementale indépendante soit diligentée et que des alternatives moins destructrices et plus respectueuses du site et de ses habitants soient envisagées.	Concernant la concertation, voir réponse à @280 Pour le surplus, se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
374	@107	82. OAP CAMPUS II	COBAC J la Banneville	Cf 17 et 39: demande que ce projet soit suspendu dans sa forme actuelle, qu'une concertation citoyenne élargie et transparente soit organisée, qu'une expertise environnementale indépendante soit diligentée et que des alternatives moins destructrices et plus respectueuses du site et de ses habitants soient envisagées.	Concernant la concertation, voir réponse à @280 Pour le surplus, se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
375	@210	82. OAP CAMPUS II	COBAC R	Fait part de son inquiétude concernant le projet Campus II pour les raisons suivantes : 1. Le développement prévu, à base d'immeubles, viendrait rompre l'équilibre visuel et patrimonial du lieu et l'histoire rurale de ce quartier. 2. Une voirie nouvelle mal pensée, insuffisamment étudiée et génératrice de nuisances. 3. Une menace directe pour la biodiversité (une faune et une flore locales précieuses et fragiles). 4. Une détérioration de la qualité et du cadre de vie pour les habitants et une hausse des nuisances (bruit, circulation, densification). 5. Un manque flagrant de consultation et de dialogue avec les habitants. 6. Des infrastructures concernant la ressource en eau et la station d'épuration déjà sous pression qui interrogent sur les garanties apportées quant à la capacité à accueillir de nouveaux logements dans ces conditions. Demande en conséquence : la suspension du projet dans sa forme actuelle, Une concertation élargie, transparente et ouverte à tous les citoyens Une évaluation environnementale indépendante complète une étude sérieuse des alternatives plus douces, respectueuses du cadre de vie et de l'environnement.	Sur la concertation, voir réponse faite à @280. Pour la ressource en eau et l'assainissement, ainsi que la justification des logements, voir les réponses faites aux avis PPA sur ces thématiques La déviation de l'avenue Maréchal Juin a été abandonnée à l'issue de l'enquête publique pour tenir compte des observations recueillies : l'implantation et les hauteurs des constructions sont modifiées pour préserver les constructions existantes et la déviation de l'avenue Maréchal Juin n'est plus envisagée. Pour le surplus, voir OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
376	@358	900. DEMANDE DE CONSTRUCTIBILITE	COLAS Alain	Propriétaire de deux parcelles BC405 et BC407 dans la catégorie URG. Souhaite savoir s'il peut continuer son projet de mise en place d'un abri mobile sur roulettes sur sa piscine.	Un contact avec les services droit des sols sera nécessaire pour étudier la demande après l'approbation du PLU étant précisé que les parcelles classées en URG bénéficient d'une constructibilité extrêmement encadrée et limitée en application de la Loi Littoral
377	R12	45. RISQUES SUBMERSION	COLLECTIF MONTEE DES EAUX	Le comité s'interroge sur la capacité de résilience ou l'inadaptation de Saint Malo face à la montée de eaux. Le PLU doit être compatible avec les documents de rang supérieur, sous peine de d'annulation contentieuse. Une mise en cohérence avec le SRADETT mis à jour en février 2024, le SCoT arrêté fin février, le PPRSM en cours de révision, le PAPI est indispensable. Le PLU doit anticiper, intégrer, traduire le contexte du réchauffement climatique (Principe de précaution). Le CMDE demande : -La prise en compte d'une montée de +1,20 m en 2100 et +1,50 m en 2125 (au lieu de +0,6m dans le PPRSM de 2017 basé sur des hypothèses de montée des eaux caduques. - De procéder à une étude préalable des occurrences de submersions marines, du renforcement des précipitation extrêmes et recartographier les zones submersibles inondables par ruissellement des eaux pluviales et remontée des nappes. -De prendre en compte la subsidence de 1 à 1,5 mm/an. Le CMDE considère que le PLU est entaché d'un grave manquement à l'information du public et recommande la suspension de la procédure tant que le SRADETT, le futur PPRSM et le SCoT ne sont pas intégrés au processus. PJ 2 : Infolettre avril 2025. Présentation du collectif constitué de 5 associations malouines, APPSAM, Osons ! Rothéneuf Environnement, APEME, Intra-Malo. Présentation du Comité scientifique, de la demande et des actions engagées.	Le PPRSM est entré en vigueur le 18 juillet 2017. Compte tenu des nouvelles connaissances accumulées sur l'évolution du niveau des mers, sur la modélisation des vagues et de la houle, sur la digue et des études sédimentaires, l'Etat a considéré qu'il était opportun d'engager une révision du PPRSM. Cette procédure permettra notamment d'actualiser la valeur de l'aléa de référence avec des données plus récentes (hausse du niveau marin induit par le changement climatique entre autres) et par la prise en compte des dernières évolution réglementaires en matière de prescriptions urbanistiques. Un premier comité de pilotage, animé par le sous-préfet de Saint-Malo, s'est tenu le 14 mars 2024. Après une première étape d'acquisition et intégration des données dans la modélisation, de détermination de l'aléa de référence (submersion marine) et des conditions marines : niveau d'eau, vagues, analyse des extrêmes - il est nécessaire de fixer la valeur d'élévation du niveau d'eau lié au réchauffement climatique à prendre en compte dans le cadre des nouvelles études puis de modéliser les écoulements à terre de l'aléa de référence ainsi que le modèle de franchissement des ouvrages de protection - présentation Ces études 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. Il est important de préciser que 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 est établi pour un événement de référence de retour « centennal » (Q100 = qui a 1 chance sur 100 de se produire chaque année) ou de l'événement connu le plus important s'il lui est supérieur. D'autres occurrences seront également cartographiées. Pour le risque de submersion marine, l'aléa de référence centennal est modélisé ainsi qu'un aléa de référence intégrant le rehaussement du niveau marin à +100 ans, tenant compte des effets du changement climatique. Lors d'un second comité de pilotage qui a eu lieu le 3 septembre 2024 (compte rendu – annexe 2), le niveau moyen de la mer en 2125 a été validé comme valeur de référence à une hauteur égale = +0,95 m par rapport aux niveaux actuels (période 1995-2014).
378	R12	45. RISQUES SUBMERSION	COLLECTIF MONTEE DES EAUX		Suite réponse Ces éléments reposent sur différentes modélisations régionales existantes des niveaux d'eau et des vagues et de leur validation :celles du SHOM réalisées dans le cadre du PAPI et celles de DHI, bureau d'études en charge du PPRSM. Ces modélisations sont basées sur les données de rejeu des conditions marines (hindcast) de 1979 à 2022 pour le SHOM et de 1994 à 2023 pour DHI. Dans le cadre du PAPI, le SHOM a construit un modèle local de niveaux d'eau et de vagues très haute résolution (THR), très fin (maillage 30 m à la côte St-Malo). Par ailleurs, l'analyse des niveaux extrêmes et la détermination du T100 sont basés sur une présentation des travaux du SHOM/CEREMA et de l'analyse issue de la modélisation régionale de DHI. Le comité de pilotage du PPRSM a validé une T100 de 7,49 m IGN69 (13,78 m IGN69). En outre, l'analyse des hauteurs de vagues extrêmes et la détermination du T100 a été conduite à l'aide des modélisations régionales. Le comité du pilotage de la révision du PPRSM prend en compte le réchauffement climatique et a validé un niveau moyen de la mer en 2125 = +0,95 m par rapport aux niveaux actuels (période 1995-2014) → valeur référence validée. Cette valeur correspond aux estimations NASA/GIEC pour le scénario SSP5-8.5 qui est pessimiste, mais qui est l'évolution du scénario qui a abouti en 2010/2011 à fixer réglementairement à +0,60 m à l'horizon 2100. 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 PLU 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.
379	@11	45. RISQUES SUBMERSION	COLLECTIF MONTEE DES EAUX	Doublon de R-02 Le projet de PLU fait l'impasse sur l'impact de la montée du niveau de la mer sur une moitié de la ville. Le Collectif demande la suspension de la procédure d'approbation du PLU. PJ courrier idem R-02	même réponse que R-02

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
380	@229	45. RISQUES SUBMERSION	COLLECTIF MONTEE DES EAUX	Le projet de PLU ne prend pas une pleine mesure du dérèglement climatique et la montée des eaux. 70 pages du CMDE sur la prise en compte très insuffisante de la problématique de la vulnérabilité envers la montée des eaux ; le manque de vision à long terme et de cohérence ou de synchronicité entre PADD, SCoT, PLU, PAPI, PPRSM, étude recul du trait de côte ; incomplétude du projet soumis à enquête publique d’où un défaut d’information du citoyen fragilisant juridiquement le projet soumis à enquête publique.	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 montre 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, en prenant en compte l’impact éventuel du PPRSM sur les projets d’aménagement. 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). Le PLU porte de nombreux enjeux de préservation de l’environnement et du patrimoine, de mise en œuvre de projets de renouvellement urbain, de développement économique et d’équipements. Par ailleurs, le PLU porte également un projet politique de préservation des quartiers et de mise en œuvre d’une offre de logements renouvelée. 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.
381	@456	SANS OBJET	COLLECTIF MONTEE DES EAUX	Rectification : l’objet de la contribution 229 porte bien sur la révision du PLU (et non du PPRSM comme indiqué malencontreusement en en-tête).	Cette observation n’appelle pas de réaction de la part de la commune
382	@81	72. ZONAGE DES ZONES HUMIDES, ELEMENTS BOISES	COLLIN DE LA BELLIERE 13-15 Rue de Beau séjour Représenté par Me BOCQUET Marjorie	Courrier de 15 pages. Demande de modification du classement en espace boisé classé. Propriétaire de la parcelle cadastrée section BV n°739, d’une superficie de 3 970 m², sur laquelle est implantée sa maison d’habitation, sis 13 et 15 rue de Beauséjour. Parcelle classée au PLU actuel en zone UEd, avec le fond (environ 20% de sa superficie), classé en EBC. Le projet soumis à l’enquête publique, propose de classer la parcelle pour ses trois quarts en espace boisé classé (80% de la parcelle), excluant uniquement la maison, ce qui contraind les possibilités d’aménagements extérieurs de la parcelle. Conteste cette proposition considérant que ce classement est entaché d’une erreur manifeste d’appréciation : la parcelle est contigüe à des terrains bâtis supportant des maisons d’habitation ; l’emprise de la parcelle classée en EBC par le futur PLU ne comporte pas d’arbre d’une qualité particulière et est pour partie artificialisée (chemin gravillonné, places de parking gravillonnées) et l’autre partie enherbée. Cette servitude EBC a été imposée uniquement en raison de la présence d’un classement en EBC de la parcelle voisine et du fond de la parcelle. Considère qu’il n’y a donc aucun élément juridique permettant de justifier un classement en EBC sur 80% de la superficie de la parcelle et demande la réduction de ce classement en espace boisé à 20% de la superficie de la parcelle, comme ce qui est le cas actuellement. A l’appui : photographies des lieux et jurisprudences. Propose le classement d’un marronnier ancien en arbre isolé.	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
383	@51	82. OAP CAMPUS II	COLLONGE Emilie 33 rue du faubourg Montmartre Paris 09	Demande de surseoir au projet Campus II, qui est un espace naturel d’une grande valeur et un lieu de vie paisible et verdoyant. Après avoir rappelé longuement, s’agissant du secteur de la Banneville, de nombreuses inquiétudes majeures concernant la fragilité écologique du secteur, les objectifs règlementaires de sobriété foncière, la nécessité d’étudier les alternatives de densification intra urbaine, l’insuffisante association de la population à la définition de cette OAP compte tenu de ses conséquences potentielles sur le quartier (congestion de circulation, absence de mobilités douces), soumet aux membres de la commission les questions suivantes : -Quel bilan écologique détaillé a été établi pour le secteur de la Banneville avant sa désignation comme zone à urbaniser ? -Quels dispositifs concrets sont prévus pour compenser la perte de biodiversité liée à l’artificialisation des sols dans cette OAP ? -Quelles alternatives d’aménagement ont été étudiées pour réduire l’impact du projet sur les milieux naturels existants ? -Comment la commune prévoit-elle d’intégrer durablement les enjeux de résilience climatique dans ses projets d’aménagement ? -Pourquoi ne pas privilégier les secteurs déjà partiellement urbanisés pour répondre aux besoins en logements ? En conclusion, invite à recommander la suspension ou la révision de l’OAP « Campus II », tant que les garanties environnementales, sociales et démocratiques ne sont pas pleinement réunies.	La justification de la consommation des sols sur le site Campus II et les mesures ERC sont détaillées dans les tomes 3 et 4 du rapport de présentation. Pour le surplus, se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
384	@568	2. PROCEDURE	Comité FLOURIE – MALOPLEINSUD PRUAL MICHEL 1 Impasse du Clos Breton	La révision du PLU, doit être un vrai projet de territoire partagé, il faut faire autrement, et avoir davantage de dialogue réel et loyal. Ne pas confondre Information et Concertation est fondamental ! Accepter de :Dialoguer et Co-construire des projets d’aménagements et d’infrastructures qui soit clairement défini et adapté	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

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
385	@568	3. AVIS SUR LE PROJET	Comité FLOURIE – MALOPLEINSUD PRUAL MICHEL 1 Impasse du Clos Breton	Le PPRSM devrait structurer le PLU dans l'intérêt de ses habitants, de son économie, et de la sécurité juridique de la Ville. Lent effacement démographique, le seul accroissement de la population est dû uniquement aux personnes de plus de 60 ans (source Insee 2021), qui en 2024 avoisinent les 44%. L'échec de l'urbanisation pour attirer des habitants est patent. La pauvreté gagne du terrain ,la collectivité va certainement devoir reprendre le projet de « La Découverte ». L'économie touristique ne génère en moyenne sur l'année que 10 % de l'emploi total (source Insee), la politique du Tout Tourisme se fait aux dépens des habitants et des besoins économiques vitaux. La production actuelle de logements est en décalage avec la structure de la population malouine. Les infrastructures sont inadaptées voir obsolètes (voies d'accès, stationnements adaptés aux besoins, offres de santé, etc.). Il y a nécessité de projets d'aménagements, notamment voies d'accès, stationnements correspondants aux réels besoins de la population malouine et, d'infrastructures qui soit clairement définis et adaptés. Les conditions fondamentales ne sont pas réunies et le projet de révision du PLU de la Ville de Saint Malo doit faire l'objet d'une réflexion plus approfondie, aucune urgence ne le justifie	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 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 montre 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, en prenant en compte l'impact éventuel du PPRSM sur les projets d'aménagement. 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.
386	@563	3. AVIS SUR LE PROJET	Comité FLOURIE – MALOPLEINSUD PRUAL MICHEL 1 Impasse du Clos Breton	Opinion sur le projet : La révision actuelle du PLU de Saint-Malo soulève de nombreuses inquiétudes tant sur le fond que sur la méthode. 1. Un PLU déconnecté des risques réels La ville est particulièrement exposée à la submersion marine. Pourtant, le PLU ne s'appuie ni sur le PPRSM obsolète ni sur celui en cours de révision. L'adopter sans cette base actualisée compromet la sécurité des habitants et des projets futurs. 2. Une politique d'aménagement en décalage avec les besoins locaux Saint-Malo perd ses forces vives : la population vieillit, les jeunes ménages partent, et les inégalités sociales s'accroissent. Le logement reste inaccessible aux classes moyennes et les projets actuels aggravent cette tendance. Le quartier de la Découverte, confié à un opérateur privé instable, en est un exemple criant. 3. Une économie déséquilibrée Malgré une surreprésentation du tourisme dans l'aménagement urbain, ce secteur ne pèse que 10 % de l'emploi. Les autres activités sont négligées, fragilisant l'économie locale et accentuant la dépendance saisonnière. 4. Des infrastructures insuffisantes et des choix budgétaires discutables Transport, stationnement, santé : les équipements ne suivent pas l'évolution des besoins. Dans un contexte de forte pression fiscale, les choix d'investissement doivent être mieux priorités. 5. Une méthode peu démocratique La concertation a été largement insuffisante. Il ne s'agit pas seulement d'informer, mais de construire collectivement des choix adaptés et réalistes. Ce PLU manque de vision partagée et précipite des décisions engageant lourdement l'avenir, alors que des élections locales sont prévues en 2026. Conclusion En l'état, ce PLU ne répond ni aux urgences climatiques, ni aux besoins des habitants, ni aux contraintes économiques. Il est urgent de suspendre la procédure pour relancer un travail plus rigoureux, transparent et réellement concerté.	Voir la réponse faite à 563
387	@368	82. OAP CAMPUS II	COQUON Marie-Hélène St Suliac	Amie d'habitants de la Banneville , s'inquiète du projet demesuré par rapport aux besoins, de la destruction des zones humides, de la suppression des terres agricoles, de la difficulté de la mobilité dans ce secteur et de la dégradation du cadre de vie. Proposer plutôt réhabilitation du bâti existant, densification douce, mobilisation des logements vacants	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
388	@470	82. OAP CAMPUS II	Corbin Dominique la Banneville	Adhérente active de l'association AD BEH souhaite faire part de sa vive préoccupation : manque de concertation, requalification de la voie, empiètement, sur des terres agricoles et des zones humides, construction de nouveaux immeubles injustifiée, nuisances sonores et visuelles . Quelles garanties sont apportées quant à la non-destruction des espèces protégées présentes sur le site ? Pourquoi aucune alternative, telle qu'un aménagement dans les friches urbaines existantes, n'a été sérieusement étudiée ? Quelle est la cohérence de ce projet , Comment justifier l'investissement public dans un campus dont l'utilité n'est ni démontrée ni demandée	Sur la concertation, voir réponse faite à @280. Sur le besoin universitaire, voir la réponse de la commune dans le document de réponse aux questions de la Commission d'enquête. Pour le surplus, se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
389	@475	82. OAP CAMPUS II	CORBIN Gwénaelle 37 rue Serais Ans Belgique	Fille d'une famille de la Banneville, fait part de son Opposition au projet Campus II pour les raisons suivantes : Cette opération d'aménagement apparaît non seulement disproportionnée, mais surtout en contradiction avec les principes fondamentaux de développement durable et de démocratie locale. Le projet d'urbanisation de La Banneville, semble ignorer l'équilibre fragile entre cadre de vie, patrimoine paysager et respect de l'écosystème local et a fait l'objet d'une absence manifeste de concertation préalable, ce qui est indigne. les arguments démographiques avancés pour justifier cette extension urbaine paraissent largement surévalués. Pourquoi alors articialiser davantage de terres, alors même que le parc de logements existants, souvent sous-occupé, pourrait être réhabilité (reconversion des résidences secondaires, la densification douce, la réhabilitation du bâti ancien) ? en conclusion, la Banneville n'est pas un terrain à exploiter. C'est un morceau vivant du patrimoine naturel et social de Saint-Malo. C'est le lieu où tant d'enfants, comme moi autrefois, ont appris la valeur d'une nature préservée. Ce que propose ce projet, c'est de sacrifier cet héritage sur l'autel d'une croissance démographique mal anticipée et d'un urbanisme hors-sol.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
390	@476	82. OAP CAMPUS II	CORBIN Steven 13 rue du sud Anthony	A grandi à la Banneville et fait part de son opposition au projet Campus II. L'absence totale de concertation avec les habitants est choquante. La justification liée aux besoins en logements étudiants paraît discutable et semble déconnecté des réalités locales. Ce projet menace des zones humides et des espèces protégées. Ces espaces sont essentiels pour la biodiversité, la qualité de l'eau et l'équilibre écologique. Il existe des alternatives plus respectueuses, comme la réhabilitation de logements existants.	Sur la concertation, voir réponse faite à @280. Pour la justification des logements, voir les réponses faites aux avis PPA sur ces thématiques La déviation de l'avenue Maréchal Juin a été abandonnée à l'issue de l'enquête publique pour tenir compte des observations recueillies : l'implantation et les hauteurs des constructions sont modifiées pour préserver les constructions existantes et la déviation de l'avenue Maréchal Juin n'est plus envisagée. Pour le surplus, voir OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
391	@477	82. OAP CAMPUS II	CORBIN Yoann 16 La Banneville Saint-Malo	Résident au Mexique et membre d'une famille habitant la Banneville, s'oppose au projet Campus II. Ce projet, tel qu'il est présenté, apparaît non seulement démesuré, mais surtout destructeur : il menace des terres agricoles, des zones humides, et va profondément altérer le cadre de vie de nombreux habitants, sans qu'ils aient été informés ou consultés, ce qui est une atteinte grave à la démocratie locale et au droit des citoyens à être entendus. C'est un quartier vivant, humain, à taille réelle, où le lien avec la nature fait encore sens. Le sacrifier sur l'autel d'un urbanisme spéculatif serait une erreur irréparable. Les besoins du campus ne sont pas réels. Au regard des données démographiques, les besoins en logement sont surestimés, et le tissu urbain existant largement sous-occupé. Des alternatives existent : La réhabilitation du bâti ancien, la reconversion de logements vacants, l'adaptation aux besoins des seniors. Elles permettent de répondre à la demande sans artificialiser les sols ni appauvrir notre patrimoine paysager. Ce projet est un contresens écologique, social et humain. Il ne répond ni aux attentes des habitants, ni aux exigences environnementales actuelles.	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). Pour le surplus, se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
392	@163	53. STATIONNEMENT	CORRE François 10 bis Rue Sainte Barbe	Commerçant depuis 2012 à Saint-Malo intra-muros, constate la désertification du quartier. Emploie jusqu'à 20 personnes en saison. La diminution des places de parking chaque année pose problème. Le parking Paul Féval n'est pas adapté aux travailleurs et leur amplitude de travail. La municipalité qui résoudra le problème du stationnement (ou solution alternative) autour d'intra-muros aura gagné la satisfaction des habitants, travailleurs et visiteurs.	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 transports en commun 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 puits 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.
393	@256	82. OAP CAMPUS II	COTTIN Bruno SAINT MALO	Retraité attaché à Saint-Malo, exprime son opposition au projet d'aménagement "Campus 2". Il dénonce : Des problèmes de mobilité : réduction d'une voie rapide sans étude de trafic, boulevard traversant une zone humide, risques accrus pour piétons et cyclistes, nuisances sonores et pollution pour les habitants. L'artificialisation de 50 hectares de terres agricoles, en contradiction avec les objectifs de sobriété foncière (loi ZAN, SRADDET). Des manquements juridiques : absence d'évaluations environnementales et acoustiques sérieuses. Un déficit de concertation publique, avec les habitants de La Banneville. Il appelle au retrait du projet et à une approche plus sobre, écologique et démocratique.	Sur la concertation, voir réponse faite à @280. La déviation de l'avenue Maréchal Juin a été abandonnée à l'issue de l'enquête publique pour tenir compte des observations recueillies : l'implantation et les hauteurs des constructions sont modifiées pour préserver les constructions existantes et la déviation de l'avenue Maréchal Juin n'est plus envisagée. Seuls 21,1 ha seront artificialisés à horizon 2041 (le reste = déjà urbanisé) Pour le surplus, se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
394	@521	72. ZONAGE DES ZONES HUMIDES, ELEMENTS BOISES	COULOMB Geneviève-Isabelle 4 boulevard de ROCHEBONNE	Signalement d'une incohérence de protection zone UH3 parcelles 638, 639 et 640 Si la parcelle 640, avec la malouinière de l'Ormerie (1725), est protégée en « espace vert », pourquoi cette protection ne s'étend-elle pas aux parcelles 638 et 639, qui forment un même ensemble malgré des propriétaires distincts ? La rabine, la grille d'honneur (parcelle 638), l'ancien pavillon, le puits historique et le cadran solaire du XVIIIe siècle (parcelle 639) sont des éléments remarquables communs ou proches. Une protection cohérente et globale des trois parcelles est nécessaire.	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
395	R78	72. ZONAGE DES ZONES HUMIDES, ELEMENTS BOISES	COULOMB Yves Bd Rochebonne	Malouinière de l'Ormerie patrimoine remarquable. A revoir: Parcelles 638 et 639 pas inscrite en espace vert à protéger, 640 à voir?	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
396	@389	82. OAP CAMPUS II	CRUZ Andres 7 rue de la loutre	Opposé au projet d'urbanisation de « Campus II » et demande son retrait. Ces espaces préservés sont essentiels pour la biodiversité et notre qualité de vie. Les justifications démographiques pour ces projets semblent surestimées et vont à l'encontre de la loi Climat et Résilience, qui vise à réduire l'artificialisation des sols. De plus, le processus décisionnel a manqué de transparence et de consultation avec les riverains. Il serait préférable de se concentrer sur la rénovation et la densification des espaces existants plutôt que de consommer de nouvelles terres.	Sur la concertation, voir réponse faite à @280. OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
397	@389	89. OAP MONTAGNE SAINT JOSEPH	CRUZ Andres 7 rue de la loutre	Opposé au projet d'urbanisation de « Montagne Saint Joseph » et demande son retrait Ces espaces préservés sont essentiels pour la biodiversité et notre qualité de vie. Les justifications démographiques pour ces projets semblent surestimées et vont à l'encontre de la loi Climat et Résilience, qui vise à réduire l'artificialisation des sols. De plus, le processus décisionnel a manqué de transparence et de consultation avec les riverains. Il serait préférable de se concentrer sur la rénovation et la densification des espaces existants plutôt que de consommer de nouvelles terres.	Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°10 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". 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. Ensuite, le PLU doit prendre en compte les objectifs fixés par les documents supra-communaux. 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 aux échelons supra communaux (SCoT, PLH)
398	@336	82. OAP CAMPUS II	CRUZ Florence	Rejoint 235, 237, 240....demande de reconsidérer ce projet dans sa forme actuelle. Plutôt que de construire à tout prix, mobiliser intelligemment l'existant. Rénover plutôt que bétonner, préserver plutôt que sacrifier	La ville prend note de cette observation

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
399	@22	89. OAP MONTAGNE SAINT JOSEPH	DANOT SAINT MALO	OAP n°10 Montagne Saint Joseph Opposition à l’OAP : la volonté de construire 60 logements sur le plateau de la montagne, Saint-Joseph est une hérésie concernant les voies de circulation, de stationnement, de sécurité au regard de la taille des rues et des accès.	cf réponse ppour contribution @284 pour le projet de la Montagne Saint-Joseph
400	R84	7. RG. SECTEUR UM4 NIELLES	D'ARGIPLIEN Marie-Geneviève (??)	Dénonce les aménagements concernant l’ancien camping des Nielles (Clt UM4) Pollution visuelle des constructions ; Pollution maritime due aux rejets des eaux sales à proximité d’une zone Natura 2000 ; Le manque d’études d’impact préalable sur l’écologie.	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.
401	@15	85. OAP MARVILLE	DARONDEAU Frédéric	OAP MARVILLE. Souhaite connaître l’état d’avancement du projet de développement du magasin LIDL r le secteur Alsace-Poitou).	Le magasin LIDL est un bâtiment ancien qui ne répond plus aux attentes de l’enseigne en termes de qualité environnementale, de qualité d’usage et de surface de vente. L’enseigne envisage un projet d’évolution du magasin. Le PLU doit permettre ces évolutions pour un projet qui pourrait respecter des objectifs de mixité fonctionnelle et la prise en compte le cas échéant de l’évolution du PPRSM.
402	C3	87. OAP GAMBETTA	Dauly C	Courrier type cfc1	Cette contribution n’appelle pas de réaction de la part de la commune
403	R60	84. OAP PORT ET SON LIEN AVEC L’INTRAMUROS	De Chauvigny Michel et Pavel 5 place Charcot	Place Charcot ne pas supprimer le stationnement mettre les poubelles en dehors des devant d’habitation Préciser la desination du belvédère . Prendre en compte la montée des eaux. Mettre en valeur la plage des Bas Sablons et ne pas contruire de bâtiments qui gênent la vue depuis la digue	La ville prend note de ces observations et transmettra le cas échéant les demandes aux services compétents sur les thématiques abordées
404	@232	84. OAP PORT ET SON LIEN AVEC L’INTRAMUROS	DE CHAUVIGNY Michel et Martine	omplète la R60 avec photos: souhaite que le parking soit conservé , Le jardin envisagé peut être réalisé au bas de la place près des pompes, Pour permettre un meilleur accès aux poubelles déplacer les poubelles enterrées sur le parking pour les éloigner des habitations et permettre de refaire le massif floral. Profiter de l’ensablement de la plage des sablons pour déplacer du sable vers la fosse de plongée.	La ville prend note de ces observations et transmettra le cas échéant les demandes aux services compétents sur les thématiques abordées
405	C29	72. ZONAGE DES ZONES HUMIDES, ELEMENTS BOISES	DE LA ROCHEFOUCAULD Guy-Antoine 3 Avenue du Lévy	Courrier de 4 pages comportant les plans de la propriété. (Npp au précédent PLU) Demandes relatives au classement des différentes parcelles : -Parcelle 600 : jardin d’agrément et potager. Demande de maintien en Npp non boisé -Parcelles 589 et 600 : demande d’extension de la zone UEe à une partie de la parcelle 600 afin de permettre des aménagements extérieurs de confort. -Parcelles 589 et 590 : pas d’objection -Parcelle 156 : souhaite préserver le mur ancien et ne pas boiser trop près. -Parcelle 605 : maintien en zone UEe.	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
406	@205	82. OAP CAMPUS II	DE LAROCHEBROCHARD Véronique 1 Rue des Merisiers	Habitante du Petit Paramé, pas très loin de la Banneville, opposée à l’OAP CAMPUS II jugée écologiquement irresponsable et juridiquement contestable. Le déplacement d’une quatre - voies sur une zone agricole et humide revient à artificialiser davantage des espaces essentiels à la régulation naturelle, à la biodiversité, et à l’agriculture locale et s’oppose aux objectifs nationaux de ZAN. L’absence totale de concertation préalable est une carence grave. Cf requête collective d’ADBEH (contribution N°130). Il existe des alternatives raisonnables à étudier vis-à-vis de ce projet : amélioration des liaisons douces, création de passerelles ou de passages souterrains, meilleure desserte en transports collectifs. Demande de renoncer à ce projet d’OAP dans sa version actuelle.	Sur la concertation, voir réponse faite à @280. La déviation de l’avenue Maréchal Juin a été abandonnée à l’issue de l’enquête publique pour tenir compte des observations recueillies : l’implantation et les hauteurs des constructions sont modifiées pour préserver les constructions existantes et la déviation de l’avenue Maréchal Juin n’est plus envisagée. Pour le surplus, voir OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
407	@205	82. OAP CAMPUS II	DE LAROCHEBROCHARD Véronique 1 Rue des Merisiers	Habitante du Petit Paramé, pas très loin de la Banneville, opposée à l’OAP CAMPUS II jugée écologiquement irresponsable et juridiquement contestable. Le déplacement d’une quatre - voies sur une zone agricole et humide revient à artificialiser davantage des espaces essentiels à la régulation naturelle, à la biodiversité, et à l’agriculture locale et s’oppose aux objectifs nationaux de ZAN. L’absence totale de concertation préalable est une carence grave. Cf requête collective d’ADBEH (contribution N°130). Il existe des alternatives raisonnables à étudier vis-à-vis de ce projet : amélioration des liaisons douces, création de passerelles ou de passages souterrains, meilleure desserte en transports collectifs. Demande de renoncer à ce projet d’OAP dans sa version actuelle.	Sur la concertation, voir réponse faite à @280. La déviation de l’avenue Maréchal Juin a été abandonnée à l’issue de l’enquête publique pour tenir compte des observations recueillies : la déviation de l’avenue Maréchal Juin n’est plus envisagée. Pour le surplus, voir OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
408	@395	82. OAP CAMPUS II	DE WULF Henri-Pierre Rue du Pont Toqué	Le projet marque une rupture brutale avec l’âme de Saint-Malo: L’élévation de bâtiments à 27 mètres introduit des formes et des volumes en totale discordance avec l’échelle humaine du quartier, notamment avec un parking-silo comment peut-on encore justifier la bétonisation d’un quartier résidentiel ? Ces projets génèrent de véritables nuisances durables : sonores, visuelles, psychologiques. Dénonce l’absence de concertation, le manque d’évaluation des impacts. La verticalité excessive, la densification et l’obsession quantitative du logement traduisent une vision technocratique, déconnectée des réalités humaines.	Sur la concertation, voir réponse faite à @280. Pour le surplus, se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
409	@604	3. AVIS SUR LE PROJET	DEBROISE Colette	Demande la prise en compte totale de l’avis émis par la MRAE le 10 mai 2025	La commune a répondu à l’avis de la MRAE et exposé les points qu’elle entendait modifier et ceux qui subsisteraient en l’état
410	C4	87. OAP GAMBETTA	Decaix Isabelle	Courrier type cfc1	Cette contribution n’appelle pas de réaction de la part de la commune
411	C5	87. OAP GAMBETTA	Decaix Ronan	Courrier type cfc1	Cette contribution n’appelle pas de réaction de la part de la commune
412	@239	82. OAP CAMPUS II	DELAHAIE Amélien	S’oppose au projet d’OAP à La Banneville et demande son retrait pour les raisons suivantes (Cf. analyse de l’ADBEH contribution @130) 1. Des non-conformités juridiques manifestes - Violation du Code de l’Urbanisme (articles R.151-1 et suivants) : aucune évaluation environnementale renforcée réalisée malgré la sensibilité du site. - Absence d’étude de bruit, alors que la création d’un parking-silo et d’axes de circulation nouveaux générera des nuisances importantes. Cela contrevient à l’article L.572-5 du Code de l’Environnement. - Contradiction avec le SRADDET Bretagne, notamment les règles II-5 (gestion économe de l’espace) et IV-1 (préservation de la ressource en eau), dans un contexte d’urbanisation de terres agricoles situées en tête de bassin versant. - Incompatibilité avec la Loi Littoral : l’urbanisation prévue s’effectue en discontinuité du tissu urbain existant, ce qui est contraire à l’article L.121-8 du Code de l’Urbanisme. - Méconnaissance des objectifs ZAN. L’artificialisation de plus de 50 hectares de terres agricoles va à l’encontre de ces engagements. 2. Proposition alternative raisonnable Plutôt que d’étendre massivement l’urbanisation, il est possible de répondre aux besoins de logements et de services sans artificialiser davantage : - Densification douce : encourager les surélévations, extensions, divisions de logements, et le comblement des dents creuses dans les zones déjà urbanisées. - Réhabilitation du bâti existant : selon les données INSEE, Saint-Malo compte plus de 11 000 logements vacants. Ces logements pourraient être remis sur le marché grâce à des dispositifs incitatifs (aide à la rénovation, bail réel solidaire, etc.). - Réaménagement du bâti universitaire existant au lieu de construire un nouveau campus sans garantie d’occupation. - Respect de l’environnement : préserver les zones humides et les corridors écologiques est essentiel à la lutte contre le dérèglement climatique et à la protection de la biodiversité locale (présence avérée de chauves-souris protégées). Ce projet, tel qu’il est conçu, n’est ni juridiquement conforme, ni écologiquement responsable, ni socialement justifié. Il existe des alternatives pragmatiques, légales et compatibles avec les engagements climatiques et fonciers de la France.	Il y a une confusion sur le périmètre de Campus II : si le périmètre de l’OAP est de 52 hectares, il englobe des espaces déjà urbanisés. Seuls 21,1 hectares sont prévus en extension à échéance 2041. Le tome 2 du rapport de présentation évoque les logements vacants qui sont en nombre très limité sur la ville de Saint-Malo. Les logements vacants depuis au moins 2 ans sont estimés à environ 500. 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. La consommation des ENAF projetée au sein du PLU est strictement encadrée, et nécessaire pour remplir les objectifs (notamment en terme de logements) fixés par les documents supra-communaux (Scot, PLH). Pour le surplus : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
413	C6	82. OAP CAMPUS II	DELAHAIE Bruno et Brigitte 7 Bis la Banneville SAINT MALO	Demande une intégration bienveillante comme annoncé Critique la hauteur des constructions prévues en lisière des maisons. Parcelle 39. Courrier déjà envoyé au maire et RDV avec les services	Les orientations de l'OAP Campus II sont revues à l'issue de l'enquête publique : l'implantation et les hauteurs des constructions sont modifiées pour préserver les constructions existantes pour le surplus, se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
414	@26	82. OAP CAMPUS II	DELAHAIE Bruno et Brigitte 7 Bis la Banneville SAINT MALO	Défavorables au projet de l'OAP Campus II. Déplorent le manque de concertation préalable sur le projet Campus II, l'absence de dialogue et de réponse aux courriers. Soulignent la contradiction du projet avec les engagements municipaux d'une « urbanisation douce », « préservation des espaces verts et de la biodiversité » et « intégration bienveillante » alors que le projet prévoit la construction de 500 logements dont des R+2+S et R+3+S. Mentionnent leur préjudice visuel et financier (dévalorisation du bien immobilier). Considèrent que le cumul des projets d'urbanisation engendrera un fort trafic sur une nouvelle voie de circulation créée à proximité des habitations existantes, en remplacement de la 2x2 voies du Maréchal Juin. Proposent une alternative en appui à la contribution n°14 Web : construire les logements sur les terrains sportifs existants, dans une zone déjà urbanisée entre le Centre des finances publiques, le Collège Duguay-Trouin, les lycéens et le Cinéma le Vauban, et compatible avec des constructions pouvant aller jusqu'à R+6, en transférant la plaine sportive à l'est de l'avenue du Maréchal Juin. Cela permettrait de préserver les terres agricoles, limiter les nuisances sonores, en conservant l'avenue du Maréchal Juin, dans son état actuel. En conclusion demandent une concertation publique préalable sur le projet Campus II ; l'annulation du projet de construction des logements collectifs sur les terres agricoles de la Banneville à l'est de l'avenue du Maréchal Juin ; l'annulation de la création d'une nouvelle voie à proximité des habitations de la Banneville, remplaçant partiellement l'avenue du Maréchal Juin.	Sur la concertation, voir réponse faite à @280. Les orientations de l'OAP Campus II sont revues à l'issue de l'enquête publique : l'implantation et les hauteurs des constructions sont modifiées pour préserver les constructions existantes et la déviation de l'avenue Maréchal Juin n'est plus envisagée. Pour le surplus, se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
415	@201	82. OAP CAMPUS II	DELAHAIE Hermine 7bis La Banneville	Opposition à l'OAP CAMPUS II La Banneville, qui impacte la maison de ses parents et a été décidé sans concertation. Inquiète des conséquences environnementales de ce projet alors qu'il existe des alternatives plus respectueuses (réhabilitation de logements, utilisation de friches...). Quand il fera à Saint Malo en 2050, très chaud en été, on sera bien content d'avoir toujours un peu de fraîcheur ici sur des terres agricoles protégées et humides. Demande de renoncer à ce projet tel qu'il est proposé et d'ouvrir une réelle concertation avec les habitants.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
416	@238	82. OAP CAMPUS II	DELAHAIE Maxime La Banneville	Au nom de sa famille et de nombreux habitants de La Banneville et en appui d'AD BEH, demande de revoir ce projet dans son orientation actuelle. Le projet d'urbanisation massive envisagé, qui prévoit la construction d'immeubles au cœur de ce secteur encore préservé, menace directement un fragile équilibre entre tranquillité, nature et cadre de vie humainement dimensionné. Fait part de son inquiétude sur trois points majeurs : la pression sur la ressource en eau, la destruction des zones humides, et la dénaturation du paysage par l'érection d'immeubles incompatibles avec l'identité du quartier. Premièrement, le projet ignore l'enjeu crucial de la gestion de l'eau. La Banneville repose sur un équilibre hydrologique fragile, avec des nappes phréatiques déjà sollicitées et une pluviométrie irrégulière. Ajouter des centaines de nouveaux logements signifie un accroissement mécanique de la consommation d'eau potable, dans un contexte où cette ressource est menacée. Deuxièmement, les zones humides, véritables réservoirs de biodiversité et éponges naturelles qui régulent les crues et abritent une faune diversifiée sont directement menacées. Le projet prévoit une artificialisation de terres précieuses, au mépris des engagements nationaux de ZAN. Les remplacer par du béton, c'est faire le choix d'un développement court-termiste, contraire aux enjeux environnementaux de notre époque. Troisièmement, l'esthétique du projet est en totale dissonance avec l'architecture environnante. Construire des immeubles dans un tissu urbain fait de maisons individuelles et d'espaces ouverts, c'est porter atteinte à l'harmonie paysagère de La Banneville. Cela générera un effet de rupture visuelle et sociale, altérant l'identité du quartier et la qualité de vie des riverains. Des alternatives existent, comme le montre l'analyse comparative entre réhabilitation et extension neuve, qui souligne que la réhabilitation est plus rapide, moins coûteuse, et bien plus respectueuse de l'environnement. (source : la requête proposée par AD BEH).	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. pour le surplus, se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
417	@31	82. OAP CAMPUS II	Delahaye Bruno 7 bis la Banneville	Demande une consultation des acteurs agricoles pour l'OAP5	Les acteurs agricoles ont déjà été concertés dans le cadre de la révision du PLU avec le concours de la chambre d'agriculture. Les principaux exploitants agricoles concernés par les projets d'OAP ont déjà faits l'objet de rencontres et des discussions sont en cours pour les accompagner. La ville doit prévoir une compensation individuelle pour les exploitants et doit piloter une démarche de compensation collective avec le monde agricole. Ces démarches ont notamment été initiées par la ville pour la ZAC de la Houssaye.
418	@31	82. OAP CAMPUS II	Delahaye Bruno 7 bis la Banneville	Opposé à des immeubles sur des terres agricoles, dans un tissu pavillonnaire sans besoins justifiés et qui va créer une charge inadaptée sur les infrastructures et services. Pas de solution alternative, utiliser les friches et requalifier l'existant contraire au développement durable.	OAP Campus II : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
419	@32	82. OAP CAMPUS II	Delahaye Bruno 7 bis la Banneville	Doublon @31	même réponse que 31
420	@435	90. OAP ARISTIDE BRIAND	DELALANDE Arthur 10 rue helene boucher	OAP ARISTIDE BRIAND Souhaiterait savoir s'il est prévu, dans le cadre des aménagements futurs, l'intégration de zones végétalisées avec des arbres afin de préserver et renforcer la biodiversité et d'améliorer le cadre de vie. Par ailleurs, des aires de jeux pour enfants sont-elles envisagées ? Enfin, compte tenu de la densification annoncée, des ajouts d'aires de stationnement sont-ils prévus pour anticiper l'augmentation du nombre de véhicules ?	Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°2
421	@71	90. OAP ARISTIDE BRIAND	DELALANDE COLLET Arthur 10 rue Hélène Boucher Saint-Malo	OAP Aristide BRIAND Propriétaires depuis deux ans, situé dans la séquence 3 de l'OAP Aristide Briand. Ont récemment engagé des travaux de rénovation et ces investissements ont été réalisés dans une optique d'intégration d'un quartier composé majoritairement de maisons individuelles avec jardin. Le projet de PLU vise une densification de cette zone. Ainsi, la construction d'immeubles de plusieurs étages sur les parcelles voisines pourrait entraîner une perte significative d'ensoleillement ainsi que des vis-à-vis directs sur notre propriété. L'harmonie actuelle du quartier résidentielle risque d'être fortement perturbée. Pour éviter une densification morcelée et déséquilibrée, est-ce que le PLU prévoit des prescriptions de constructions uniquement si un regroupement de parcelles suffisant est opéré ? Afin de préserver la qualité de vie actuelle des propriétaires, est-ce que des réglementations en limites séparatives de propriété sont prévus (hauteur maximale, retrait de construction, orientations des ouvertures principales vers la rue...) ? Pas opposés à une évolution du quartier, mais souhaitent qu'elle se fasse de manière progressive équilibrée et respectueuse des habitants actuels, résidents à l'année.	Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°2 Les prescriptions de constructions sont définies à l'échelle globale du projet. Concernant les règles d'implantation, tout projet devra respecter le règlement écrit du PLU révisé.
422	R1	74. EMPLACEMENTS RESERVES	Delalande Jean-Louis Rue L Chopier SAINT MALO	Parcelles 142 113 Demande constructibilité avec suppression ERP2 pour agrandissement cimetière car bloqué depuis très longtemps. Veut construire avec accès possible parcelle 113	La ville prend connaissance de cette observation et va étudier la demande formulée

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
423	@98	71. DEMANDES RELATIVES AU ZONAGE	Délégué départemental de la Demeure Historique, association nationale des propriétaires de Monuments Historiques, BASTIDE Christophe 5 Chemin des Rousses	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. -Zones naturelles-Habitations-Logement : supprimer la référence aux « activités agricoles, pastorales et forestières » (p135 du RE). -Site Patrimonial de Rivasselou : étendre la zone N aux espaces naturels de la partie non construite des parcelles DA 1084 et DA 1086. - Périmètres ZC et ZH des SPR : les hauteurs prévues dans le PLU sont supérieures à celles autorisées dans le SPR. Propose la création d'un zonage UH0 (hauteur maximum de 9m) dans les zones concernées. -La création de la zone Ubal devrait préfigurer la création d'un SPR Littoral. - PDA et OAP Gambetta : l'épannelage proposé dans la zone délimitée par les rues Augustin Fresnel, Claude Bernard et l'avenue Gambetta ne respecte pas les perspectives monumentale du PDA du Manoir de Rivasselou. Propose des modifications du zonage. Les propositions sont détaillées dans le document joint. PJ : courrier détaillé.	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.
424	@507	3. AVIS SUR LE PROJET	DELÉPINE Françoise Rue de Dunkerque	Favorable au projet défini dans le cadre du PLU actuel, considère qu'un développement raisonné de l'habitat et de l'accessibilité, notamment pour les familles, est nécessaire à la dynamique de Saint-Malo. Pour garantir une urbanisation durable, il serait souhaitable d'intégrer davantage de végétation (arbres, îlots de verdure) et d'aménager clairement des espaces pour les mobilités douces (piétons, cyclistes), afin d'assurer une cohabitation harmonieuse et sécurisée. Saint-Malo ne se résume pas à son littoral : offrir un cadre de vie agréable à l'ensemble de ses habitants est essentiel.	La commune note avec satisfaction la remarque formulée sur le projet de PLU
425	@103	82. OAP CAMPUS II	DELHAYE Florence	Comprend la nécessité d'accueillir de nouvelles populations mais lui semble que le projet CAMPUS II est susceptible d'aggraver des déséquilibres existants et ne prend pas suffisamment en compte les enjeux environnementaux et objectifs climatiques. S'interroge sur la capacité du réseau d'eau et épuration à accueillir 12 000 habitants supplémentaires. Et demande à la mairie : Pourquoi prévoir une extension urbaine importante sans disposer de garanties sur la capacité du réseau d'assainissement ? Quelle analyse justifie l'absence d'étude sur la disponibilité future de l'eau potable ? Pourquoi ignorer les alertes sanitaires formulées par l'ARS concernant le drainage pluvial et l'étude des sols ? S'agissant de la Ressource en eau et des zones humides, la substitution de sols perméables par des surfaces imperméables va à l'encontre des principes énoncés par le SAGE Rance-Frémur, qui vise notamment à préserver les zones humides (qui jouent un rôle crucial dans le stockage du carbone, la filtration des eaux et la régulation des flux hydrauliques) et la continuité hydraulique. Demande à la mairie ; Comment le PLU assure-t-il la compatibilité avec le SAGE Rance-Frémur ? Quelles mesures sont prévues pour compenser la destruction de zones humides ? Pourquoi urbaniser en priorité en tête de bassin, en zone sensible d'un point de vue hydrologique ? Compatibilité du projet avec les objectifs environnementaux Le PLU prévoit la consommation d'environ 52 hectares de terres agricoles pour la seule opération Campus II. Cette artificialisation des sols est contraire à la trajectoire ZAN et avec le SRADDET Bretagne. Le projet Campus II induirait également une augmentation du trafic automobile (aucune étude trafic n'est fournie), de la pollution de l'air, des nuisances sonores et de l'artificialisation des sols. Demande à la mairie : Pourquoi consommer des terres agricoles alors que des alternatives de densification douce existent ? Comment ce projet est-il compatible avec la trajectoire ZAN ? Le PLU prend-il en compte l'avis de la MRae du 10 avril 2025, qui recommande de mobiliser d'abord le parc urbain existant ? Des alternatives concrètes et réalistes existent et les besoins réels en logements peuvent être satisfaits par la réhabilitation du bâti existant, la remise sur le marché de logements vacants, et une densification maîtrisée à l'intérieur du périmètre urbain actuel. De plus, plusieurs leviers juridiques et fiscaux (Bail Réel Solidaire, servitude de résidence principale, surtaxation des résidences secondaires, droit de préemption, etc.) permettent déjà d'orienter le marché immobilier vers un usage plus soutenable et socialement responsable. En conclusion, considère que le projet de PLU dans sa forme actuelle, en particulier la partie OAP Campus II engage la ville dans une trajectoire de développement extensif sans protection appropriée de nos ressources et ne semble pas en adéquation avec les objectifs nationaux de sobriété foncière. Demande de reconsidérer ce projet afin de : Limiter l'artificialisation nouvelle en zone agricole ou humide, L'aligner avec la ZAN et les recommandations du SRADDET Bretagne, Privilégier la réhabilitation et la densification douce dans le tissu urbain existant, L'adosser à une étude de capacité des infrastructures sanitaires et hydrauliques à absorber la croissance annoncée.	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. 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 résultant de l'application de la loi Climat et Résilience de 2021. La consommation des ENAF projetée au sein du PLU est strictement encadrée, et nécessaire pour remplir les objectifs (notamment en terme de logements) fixés par les documents supra-communaux (SCoT, PLH). pour le surplus, se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
426	@342	62. REGLEMENT - ZONES ECONOMIQUES ET EQUIPEMENTS	Département d'Ille et Vilaine 35	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. En effet, cette localisation ne pourrait être éventuellement modifiée que sous réserve de trouver un nouveau terrain et donc pas avant plusieurs années.	Le règlement de la zone Uap sera modifié pour permettre l'évolution du SDIS déjà implanté dans la zone
427	@489	82. OAP CAMPUS II	DERNONCOUR Roxanne 5 allée des chardonnerets 56 séné	Demande une réévaluation approfondie du projet d'OAP Campus II pour les raisons suivantes : Ce projet, dans sa configuration actuelle, apparaît non seulement disproportionné mais surtout entaché d'irrégularités sérieuses quant à l'évaluation des besoins de logements, à la concertation préalable, à la hiérarchie des textes de planification supérieurs. S'agissant de l'évaluation des besoins de logements, voir TA Nantes qui annule un PLUI (Questembert Communauté) élaboré sur la base d'une surévaluation des besoins en logements fondée sur des hypothèses démographiques non conformes aux données réelles. Le PLU actuellement proposé surestime largement les besoins en logements. Il se fonde sur l'hypothèse la plus "demandeuse" en projetant 530 logements/an. Concernant la zone Campus II et plus particulièrement le secteur Sud Est délimité entre la D301 et la D155, l'implantation d'un quartier entier d'immeubles en place de terres agricoles (voir PJ) n'est pas justifiée et il n'est pas démontré que les alternatives envisageables pour répondre à la demande de logements Saint Malo aient été dûment explorées et qu'elles ne pouvaient satisfaire ce besoin. Ce projet s'écarte des objectifs du SRADDET Bretagne et du SCOT du Pays de Saint-Malo, qui appellent à une sobriété foncière accrue ainsi que des exigences de la loi Climat et Résilience imposant l'objectif de ZAN. L'autorité environnementale (MRae) invite d'ailleurs explicitement à mobiliser prioritairement le parc existant au lieu de créer de nouvelles extensions urbaines.	Sur la concertation, voir réponse faite à @280. 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). OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
428	R27	63. REGLEMENT- ZONES A ET N	Descholmaster Julie	Avis favorable le zonage du PLU lui permet de conforter son activité agricole equestre	La ville prend note de cette remarque qui n'appelle pas de réaction de sa part.

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
429	@501	85. OAP MARVILLE	DEVEAUX Emmanuelle et Jean-François	Doublon @414	même réponse que 414
430	@414	85. OAP MARVILLE	DEVEAUX Jean-François	Expriment les préoccupations et observations l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle N°3 Marville. Protection du Patrimoine Bâti : Bien que reconnaissant l'augmentation des bâtiments protégés, s'interrogent sur la classification de leur maison, située au 3 rue de Tunis, comme "terrain à préserver" alors qu'elle n'a pas de valeur architecturale ou historique particulière. Soulignent l'incohérence de préserver leur maison tout en permettant la construction d'immeubles plus hauts autour, ce qui affectera leur luminosité, intimité et tranquillité. Densité et Utilisation du Sol : suggèrent de raisonner à l'échelle de l'ilot plutôt qu'à celle de la parcelle pour éviter des décisions arbitraires et optimiser l'utilisation du sol. Critiquent les règles actuelles qui favorisent les nouvelles constructions au détriment des existantes, réduisant ainsi la densité globale de l'ilot. Submersion Marine : expriment leur surprise quant à la classification des terrains constructibles dans des zones immerisibles et s'interrogent sur les implications pour les futures constructions, notamment en termes de surélévation et de remblaiement. Conclusion et Préoccupations : Attachés à leur maison et à leur quartier, mais craignent une perte de qualité de vie due à la densification et aux constructions environnantes. Ils remettent en question l'intérêt de préserver uniquement leur maison et suggèrent une approche plus équilibrée de la densification. Ils espèrent que leurs remarques seront prises en compte pour améliorer le PLU et restent disponibles pour des échanges complémentaires.	La commune prend connaissance de cette observation et étudiera avec le Bureau d'Etudes la pertinence du classement
431	@197	82. OAP CAMPUS II	DIAL Emmanuel 12 Rue de Rougent 35430 Saint Père Marc en Poulet	Opposition au déplacement du boulevard Maréchal Juin : le report de trafic risque de saturer les axes existants et notamment sur le secteur de la Banneville. Cela nuira à la fluidité, à la sécurité routière et à la qualité de vie de tous (conducteurs de voiture, cyclistes, piétons...) et détruira des espaces de terre agricole. Aucun plan sérieux de circulation ou de mobilité douce ne semble accompagner ce projet, ce qui rend ce projet complètement inadapté.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
432	@224	82. OAP CAMPUS II	DISCORD Evelyne 52 résidence les jardins de Sainte-Suzanne 35 saint- Coulomb	Déception de constater que le Saint-Malo de leur jeunesse a bien changé. Déplore que le projet Campus II puisse bétonner 52 hectares de terres agricoles pour monter des immeubles dont certains vont faire 27 mètres de haut et sacrifier des terres maraichères pour du béton. La transformation de la 2 fois 2 voies (bd Maréchal Juin) en une fois 2 voies va empiéter sur les propriétés de certains habitants de la Banneville sans l'accord des propriétaires et va aggraver les embouteillages et provoquer des nuisances sonores dans le quartier La biodiversité est menacée. Des espèces protégées ont été recensées sur le site de la Banneville (et notamment des chauves-souris). Appelle à un moratoire sur ce projet et demande la reprise d'une concertation digne de ce nom, impliquant réellement les habitants et prenant en compte les enjeux écologiques, sociaux et patrimoniaux. Il existe d'autres solutions pour loger les étudiants ou répondre aux besoins démographiques, comme la réhabilitation du bâti existant et le recyclage urbain, ou la densification douce.	Les orientations de l'OAP Campus II sont revues à l'issue de l'enquête publique : la déviation de l'avenue Maréchal Juin n'est plus envisagée. Pour le surplus, se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
433	@467	3. AVIS SUR LE PROJET	DOLORES Francis 15 Rue Godard	Suite au rapport de la MRAE, formule plusieurs remarques : Saint-Malo devrait justifier le besoin réel d'accueillir entre 1 745 et 2 745 habitants supplémentaires d'ici 2034. Il n'est pas démontré que le territoire, déjà vulnérable face au changement climatique, peut absorber ce projet. Le récent rejet du SCOT de GMVA souligne cette problématique. Le projet est trop ambitieux pour une ville littorale comme Saint-Malo, au risque de dégrader l'environnement, la biodiversité, la qualité et la quantité d'eau. Le rapport note un écart important entre les projections démographiques et les tendances de l'INSEE. Les infrastructures, notamment pour les eaux usées, sont saturées, et les voies d'accès régulièrement encombrées, surtout en haute saison. La consommation prévue de 53,9 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) n'est pas évaluée ni compensée, en contradiction avec la règle européenne « éviter, réduire, compenser » (ERC). Le projet favorise aussi l'augmentation des résidences secondaires, avec 2 700 supplémentaires attendues, sans volonté d'encadrement renforcé. Enfin, les données sur la montée des eaux sont obsolètes (PPRSM de 2017). Saint-Malo doit prendre en compte les nouvelles projections climatiques nationales, qui annoncent +4°C, pour mieux anticiper les zones à risque. Ce PLU ne protège pas l'environnement ni les habitants. Il semble surtout orienté vers les intérêts des promoteurs et du tourisme, au risque de saturer les ressources et de dégrader la qualité de vie.	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 consommation des ENAF a fait l'objet de développements au sein du Tome 4 du rapport de présentation consacré à l'évaluation environnementale. 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. 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 chiffre de 2700 RS créée par le projet de PLU est contesté par la commune. Aujourd'hui le nombre de RS oscille autour de 27% des RP, ce qui, à l'échelle de 5300 logements représente environ 1400 logements. Les logements neufs qui seront produits ont moins vocation à bénéficier à de la RS, en moyenne seule 11% du neuf est à RS, soit environ 500 logements. Le projet de PLU pourrait même se positionner en dessous de ces chiffres du fait de la mixité sociale prévues sur les opérations, du fait de l'encadrement des meublés de tourisme mis en place depuis plusieurs années et qui devrait produire ses effets, ainsi que dans l'hypothèse où était mise en place la servitude de RP issue de la Loi Le Meur. 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.
434	@148	3. AVIS SUR LE PROJET	DOLORES Manuel	CF 147 Même texte	CF 147 même réponse

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
435	@147	3. AVIS SUR LE PROJET	DOLORES Marine 15 rue Godard	Demande si la capacité du territoire est en mesure d'accueillir le projet : assainissement, AEP, structures routières. Quel ERC pour les 53,9 ha d'ENAF et comment contenir les résidences secondaires. PPRSM trop ancien.	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. 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. S'agissant des résidences secondaires, un nouvel outil est issu de la loi Le Meur de novembre 2024, qui 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 anticipé, étant précisé que le développement des RS est perceptible surtout dans le parc de logement existant (non concerné par la servitude). 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.
436	@465	3. AVIS SUR LE PROJET	DOLORES Sophie 15 Rue Godard	Suite au rapport de la MRAE, demande que Saint-Malo justifie clairement pourquoi elle doit accueillir entre 1 745 et 2 745 habitants supplémentaires d'ici 2034. Il n'est pas prouvé que notre territoire, déjà fragilisé par le changement climatique, peut supporter un tel projet. Le SCot de GMVA a d'ailleurs été annulé pour ce motif. Le projet de PLU est trop important pour une ville littorale comme Saint-Malo. Il met en danger l'environnement, la biodiversité, et la qualité de l'eau. Le rapport souligne un décalage entre les prévisions démographiques de Saint-Malo et celles de l'Insee. Les infrastructures d'assainissement, de transport et d'eau potable montrent déjà des signes de saturation, surtout en période touristique. Le PLU prévoit aussi de consommer 53,9 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers, sans expliquer ni compenser cet impact, ce qui va à l'encontre des règles européennes « éviter, réduire, compenser ». Le mémoire de Saint-Malo admet la construction possible de 2 700 résidences secondaires, sans encadrement clair, ce qui inquiète pour l'avenir du logement local. Les données utilisées sur la montée des eaux sont trop anciennes, alors que la trajectoire climatique nationale prévoit un réchauffement important. La ville doit identifier rapidement les zones à risque et ne pas se cacher derrière l'État. En résumé, ce PLU ne protège ni les habitants, ni l'environnement. Il semble favoriser les promoteurs immobiliers et le tourisme, au risque d'épuiser les ressources naturelles, de dégrader le cadre de vie et d'augmenter la pression sur les espaces naturels.	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). Les impacts liés à la consommation des ENAF ont fait l'objet de développements au sein du Tome 4 du rapport de présentation consacré à l'évaluation environnementale. 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. 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 chiffre de 2700 RS créée par le projet de PLU est contesté par la commune, il ne repose pas sur une analyse précise. Aujourd'hui le nombre de RS oscille autour de 27% des RP, ce qui, à l'échelle de 5300 logements représente environ 1400 logements. Ce chiffre est d'autant moins cohérent que les logements neufs qui seront produits ont moins vocation à bénéficier à de la RS, en moyenne seule 11% du neuf est à RS, soit environ 500 logements. Le projet de PLU pourrait même se positionner en dessous de ces chiffres du fait de la mixité sociale prévues sur les opérations, du fait de l'encadrement des meubles de tourisme mis en place depuis plusieurs années et qui devrait produire ses effets, ainsi que dans l'hypothèse où était mise en place la servitude de RP issue de la Loi Le Meur.
437	R73	87. OAP GAMBETTA	DORE Magali 22 Rue Marie Bérenger	Habite un quartier de petites maisons individuelles qui sera dénaturé par la construction d'immeubles. La construction de 800 logements va entraîner une densification de la circulation. Que fait-on de la loi Submersion 2125 ?	OAP Campus II : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
438	R40	3. HABITAT	DOUBLET Morgan	Demande sur les possibilités d'installation d'habitat réversible sur Saint Malo.	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.
439	C16	90. OAP ARISTIDE BRIAND	DUBOIS rue Ch Lachambre	OAP A Briand, opposition à l'OAP sur l'ancienne entreprise LONCLE et demande une modification afin de préserver la qualité de vie et l'identité du quartier • Densification excessive : Les hauteurs des constructions (jusqu'à R+6+5 ou R+7) sont jugées disproportionnées par rapport au bâti existant, nuisant à l'harmonie architecturale du quartier. • Impact sur la qualité de vie : Le projet réduirait encore davantage l'ensoleillement des habitations existantes, déjà affectées par une construction voisine, impactant le bien-être et la valeur des biens. • Terrain inondable : Le site étant classé comme inondable, une densification aussi importante est jugée inadaptée et risquée. • Manque de transparence et concertation : Les hauteurs ont été augmentées après la concertation préalable, et les riverains ont le sentiment de ne pas avoir été entendus lors des échanges avec la mairie. En conséquence, ils demandent la révision immédiate du projet pour limiter les hauteurs à R+3 ou R+4 au maximum, la prise en compte des contraintes d'inondabilité, et une modification du PLU .	Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°2
440	R32	62. REGLEMENT - ZONES ECONOMIQUES ET EQUIPEMENTS	DUBOS Cécile 1 rue Abbaye Saint-Jean	Secteur Intra-muros Souhait : - De réserver un emplacement pour un établissement municipal type résidence sénior intra-muros ; - Qu'intra-muros soit zone piétonne et ouverte aux véhicules des habitants et des travailleurs ; - Que la Halle aux Blés, soit ouverte aux habitants, commerçants, salariés et voyageurs avec aménagement d'un espace convivial (tables chaises, bar, estrade...) pour activités diverses.	La ville prend note de ces observations et les transmettra le cas échéant aux services compétents sur ces thématiques

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
441	@285	89. OAP MONTAGNE SAINT JOSEPH	DUBROUX IRVING- BUCHANAN Jane. 4 rue de Belle Fontaine 35400 SAINT MALO	OAP MONTAGNE SAINT JOSEPH Habitante de la Montagne Saint-Joseph depuis 2018, soutient ses voisins dans leur volonté de préserver ce quartier verdoyant, apprécié pour sa tranquillité et sa proximité avec la nature. Face à l’urbanisation rapide et dénaturante d’autres secteurs de Saint-Malo, refuse de voir son quartier subir le même sort. Il est essentiel de préserver la biodiversité locale et le cadre de vie actuel.	cf réponse pour contribution @284 pour le projet de la Montagne Saint-Joseph
442	@420	2. PROCEDURE	DUTHION EMILY 2 rue d'estrées	Accès aux données et historique •Transparence des données : Comment les habitants auront-ils accès aux données sur les logements vacants et quelle est la fiabilité de ces chiffres ? •Actualisation des données : La crédibilité du PLU est remise en question en raison de l'utilisation de données obsolètes (comme le PPRSM de 2017). Indicateurs de suivi du PLU •Évaluation qualitative : Quels indicateurs qualitatifs (bruit, santé publique, pollution, maîtrise énergétique, mobilités, bilans carbone, etc.) sont prévus pour évaluer le PLU ?	Les données précises relatives aux logements sont publiées sur le site internet de l'INSEE. 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 Les indicateurs de suivis figurent dans le tome 4 du rapport de présentation, dans la partie 5
443	@420	3. AVIS SUR LE PROJET	DUTHION EMILY 2 rue d'estrées	Adaptation des réseaux et infrastructures •Planification et coûts : Où sont les adaptations, planifications et coûts pour adapter les réseaux et infrastructures de la ville face à ces enjeux ?	La ville, la communauté d'agglomération et les différents syndicats compétents en matière de ressource en eau ou de gestion de l'eau travaillent de façon coordonnée pour planifier les investissements qui seront nécessaires pour adapter les infrastructures aux enjeux du changement climatique . C'est notamment le cas dans le domaine de la gestion de la ressource en eau où Eau du Pays de Saint-Malo a un plan d'investissement jusqu'en 2035 pour la réhausse du barrage de Mireloup et la mise en oeuvre de la réutilisation des eaux usées. Dans d'autres domaines, la ville travaille avec les concessionnaires pour adapter les réseaux d'énergie aux futurs enjeux.
444	@420	3. HABITAT	DUTHION EMILY 2 rue d'estrées	Logements •Outils juridiques : Quels outils juridiques supplémentaires sont proposés pour favoriser l'accessibilité des logements pour les primo-accédants et les actifs travaillant à Saint-Malo ? Inadéquation PLH et PLU •Objectifs du PLH : Quelles mesures sont prévues pour atteindre les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) en termes de logements principaux ? •Impact du tourisme : Quelle part des logements existants et futurs est destinée au flux touristique ? •Destination des logements : Comment le PLU garantit-il que les nouveaux logements ne seront pas destinés à des résidences secondaires ou touristiques ? Nouvelles constructions et transformations •Besoins des habitants : Où sont inventoriés les besoins réels des personnes souhaitant habiter à Saint-Malo pour y travailler ? • Cahier des charges : Quel est le cahier des charges imposé aux promoteurs pour les nouvelles constructions (espaces verts, mutualisation, stationnement, autonomie énergétique, etc. ?	Le scénario démographique de la commune ss'inscrit dans le respect des objectifs fixés aux échelons supra communaux (SCoT, PLH) Le PLU est en adéquation avec les objectifs chiffrés du PLH. Le BRS est notamment un outil prévu et inscrit dans les OAP du PLU. S'agissant des résidences secondaires, un nouvel outil est issu de la loi Le Meur de novembre 2024, qui 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 anticipé, étant précisé que le développement des RS est perceptible surtout dans le parc de logement existant (non concerné par la servitude). 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.
445	@420	3. MIXITE SOCIALE	DUTHION EMILY 2 rue d'estrées	Logements sociaux •Objectifs de logements sociaux : Quel est le pourcentage de logements sociaux visé par la ville et quels sont les moyens pour atteindre cet objectif ?	Les parts de logements sociaux dans les OAP ont été fixées en cohérence avec les objectifs fixés par le PLH approuvé en septembre 2023. Les parts de logements sociaux fixées par le PLH sont déclinées dans le PLU : sur divers secteurs de la commune par une servitude de mixité sociale et dans les secteurs d'OAP avec des % de logements sociaux à respecter.
446	@420	3.DEMOGRAPHIE	DUTHION EMILY 2 rue d'estrées	Adaptation au vieillissement de la population • Accessibilité et structures d'accueil : Quel diagnostic est fait sur l'accessibilité des logements actuels et les structures d'accueil pour les personnes âgées ? Comment le PLU prend-il en compte le vieillissement de la population ?	Le PLH de Saint-Malo agglomération dispose de plusieurs axes en faveur 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
447	@420	41. ENV- CONSIDERATIONS GENERALES	DUTHION EMILY 2 rue d'estrées	Ressources • Capacité des ressources : Où sont les chiffres concernant la capacité future des ressources (eau, terres agricoles, énergie locale, services publics) face à l'augmentation des logements et de la population touristique ? •Objectifs d'adaptation : Quels sont les objectifs d'adaptation de ces ressources dans le cadre du nouveau PLU ?	Concernant la ressource en eau, la commune renvoie sur ce point 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

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
448	@420	45. RISQUES SUBMERSION	DUTHION EMILY 2 rue d'estrées	PPRSM et montée des eaux •Scénarios de montée des eaux : Comment le PLU peut-il s'appuyer sur un PPRSM de 2017 face aux enjeux actuels de montée des eaux ? Où sont les scénarios à +1,20 m en 2100 ? •Communication aux habitants : Quelles informations sont données aux habitants sur les impacts futurs de la montée des eaux ? Anticipation et gestion des risques •Gestion des risques : Quelles mesures sont prévues pour la gestion des risques futurs (capacité de la station d'épuration, traitement des eaux, etc.) ? Enjeux non écrits •Recul du trait de côte et submersion : Où sont pris en compte les scénarios de recul du trait de côte, de submersion, de remontée des nappes phréatiques et de ruissellement	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 montre 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, en prenant en compte l'impact éventuel du PPRSM sur les projets d'aménagement. Beaucoup d'éléments évoqués sont relatifs aux capacités d'accueil du territoire, exposés en diffus dans le rapport de présentation. 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.
449	@420	48. ENV-TV8	DUTHION EMILY 2 rue d'estrées	Trame verte et bleue •Planification et moyens : Où se trouve la planification et les moyens financiers et humains pour réaliser les objectifs de la trame verte et bleue cartographiés ?	Dans le cadre de son plan pluriannuel d'investissement, la ville porte des projets d'investissement (voies vertes, espaces verts, travaux de désimpermabilisation, plantations). La ville entend la demande de mieux communiquer sur ces projets et de mieux mettre en avant la dimension environnementale des projets, même si ce n'est pas la thématique principale de projet.
450	@436	94. OAP TRIQUERVILLE ANTILLES	DUTILH Émelin 6 rue du levant	Propriétaire d'une maison à Saint-Malo exprime son profond désaccord concernant une modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui autorise la construction de bâtiments à la place des maisons actuelles dans son quartier. Explique que lui et sa famille ont choisi ce quartier pour sa tranquillité et sa qualité de vie, et que cette modification du PLU aurait un impact négatif majeur sur leur quotidien. Les conséquences incluent une perte d'intimité, une augmentation du bruit et du trafic, une détérioration de l'environnement local, et une rupture avec les principes d'urbanisme durable. Demande une révision du projet pour préserver la qualité de vie, la valeur de leur bien immobilier, et l'équilibre écologique du quartier.	Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°4
451	@544	82. OAP CAMPUS II	EARL Tourlourette Saint-Malo	Yannick Bourdet, Yannick Trevilly, Véronique Bourdet, Quentin Bourdet (en projet d'installation). Exploitant(e)s agricoles. Tiennent à adresser leur opinion a propos du nouveau PLU de Saint-Malo. Sont concernés sur l'OAP campus II. Le PLU concerne l'intégralité du siège de l'exploitation qui est en place depuis 4 génération. (3 associés, 22 salariées ou équivalent à temps pleins) Depuis 11 ans l'EARL travaille avec la mairie de Saint-Malo pour transférer ce siège d'exploitation situé à Tourlourette, et ce dans le cadre du projet Campus II. L'EARL est globalement favorables à cet OAP. Cependant elle formule quelques remarque concernant la zones 1 AUR* et la zones 2 AUJ. En effet elle possède des terrains agricoles qui sont dans ces 2 zones a urbaniser dans les prochaines années. Sur les plans l'EARL constate qu'elles ne sont pas entièrement utilisées ce qui au vu de son activité professionnel va poser problème car cela va créer de petits champs difficilement cultivables. C'est pourquoi l'EARL souhaite prendre appuie sur les délimitations naturelles ; exemple : le cours d'eau partant de la Cours Galant allant vers le pont robert. En faisant cela l'entièreté des parcelles situées dans ces zones seront utilisées et l'EARL ne se retrouvera pas avec des parcelles inexploitable.	La ville prend note de cette observation et renvoie aux réponses de la commune aux questions de la commission d'enquête s'agissant du protocole conclu avec l'EARL
452	@557	3. AVIS SUR LE PROJET	Eau et Rivières de Bretagne	avis défavorable , propose l'adoption du PLU 2025 sans les OAP) d'extension urbaine, car le PLU actuel est obsolète. principales préoccupations et demandes : Le PLU doit être compatible avec la charte du Parc Naturel Régional Vallée de la Rance – Côte d'Émeraude, qui lui est supérieure dans la hiérarchie des normes et le PLU ne soit pas approuvé avant le SCoT pour éviter de nouvelles révisions. ERB signale que le document d'urbanisme aurait dû être élaboré à l'échelle de l'agglomération (PLUi) pour une meilleure appréhension du territoire et une cohérence accrue, notamment en matière de biodiversité et de ressource en eau.	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". 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. 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). Les communes de l'Agglomération se sont opposées en 2020 au transfert à SMA de la compétence PLU. Aujourd'hui, la commune de Saint-Malo n'est pas opposée à l'élaboration d'un PLU intercommunal.

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
453	@557	3. SECTEUR INDUSTRIEL ARTISANAT	Eau et Rivières de Bretagne	Avis défavorable • Zones d'activité économique: Elle relève 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.	Saint-Malo Agglomération traite ce sujet à l'échelle intercommunale en concertation avec les organismes consulaires qui sont associés aux questions de l'évolution du foncier économique (comité technique, convention, bientôt charte). Les surfaces dédiées aux activités économiques sont à considérer à une échelle intercommunale, voire à l'échelle du SCOT. Par ailleurs, Saint-Malo Agglomération a fait réaliser en 2023 par l'AUDIAR une étude sur les gisements dans les ZAE (potentiel à densifier). 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. En complément, il est rappelé que le SCOT en révision prévoit à l'échelle de Saint-Malo Agglomération 22,8 ha de nouveaux fonciers économiques sur la période 2021 – 2030 et 34 ha sur la période 2031 – 2040. Il est précisé qu'à 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. 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).
454	@557	3.CONSUMMATION ESPACE	Eau et Rivières de Bretagne	avis défavorable , propose l'adoption du PLU 2025 sans les OAP) d'extension urbaine, car le PLU actuel est obsolète. Hypothèse d'augmentation de population et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF): 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 (0,42% à 0,6%). La surproduction de logements pour Saint-Malo (65% des efforts de construction pour 55% de la population) est contraire au SCoT qui préconise un redéploiement vers les villes rétro-littorales. Elle demande de privilégier le renouvellement urbain (3940 logements potentiels) 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.	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". 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. 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.
455	@557	42. ENV- PROBLEMATIQUE DE L'EAU	Eau et Rivières de Bretagne	avis défavorable : • Ressource en eau: s'inquiète de la disponibilité en eau potable et de la non-prise en compte de l'impact du changement climatique et de l'accroissement démographique sur cette ressource fragile. Elle constate que le PLU ne développe pas suffisamment les liens entre besoins, développement et ressource en eau, et que les mesures d'économies d'eau sont insuffisantes et non contraignantes dans le règlement. Elle questionne la compatibilité du PLU avec le Schéma Départemental d'Alimentation en Eau Potable (SDAEP 35). • Elle trouve incompréhensible l'autorisation de nouvelles piscines dans ce contexte et demande la restriction de la constructibilité des nouvelles piscines individuelles. Elle demande que la récupération des eaux de pluie soit prescrite de manière généralisée, y compris avec des doubles circuits dans les habitats collectifs. • Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et Artificialisation des Sols: l'association 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 dans de nombreuses zones, notamment là où l'emprise au sol atteint 100% (zones UC, UR* et UR**). Elle souligne que la densification, bien que souhaitable, ne doit pas entraîner la disparition de la nature en ville et l'imperméabilisation des sols.	Concernant la ressource en eau, la commune renvoie sur ce point 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. La commune estime que ce coefficient de biotope est un bon outil pour préserver la nature en ville. La part minimale d'espaces favorables à la nature comprise entre 10% à 60% selon les zones et la taille des terrains (hors terrains de moins de 200m²) avec un minimum de pleine terre selon les zones et la taille des terrains. - Coefficient de Biotope (prise en compte toit végétalisé) : En lien avec l'adoption du plan de végétalisation qui vise à adapter la ville au changement climatique, à améliorer le cadre de vie et accueillir la biodiversité, le choix a été fait de valoriser les toitures végétalisées dans le cadre du CBS. Les toitures végétalisées démontrent leur rôle tant dans l'adaptation au changement climatique (ministère de la transition écologique) que dans la création de corridors écologique pour certains type de faune-, notamment pollinisateurs (source : rapport de l'ARB Ile de France). Les toitures végétalisées peuvent également avoir un intérêt lorsque des jardins partagés y sont implantés. Il semble donc important de valoriser ces démarches. Le CBS des toits végétalisés reste plus faible que celui des espaces en pleine terre.

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
456	@557	45. RISQUES SUBMERSION	Eau et Rivières de Bretagne	avis défavorable , propose l'adoption du PLU 2025 sans les OAP) d'extension urbaine, car le PLU actuel est obsolète. Risque de submersion marine: L'association souligne que l'adoption du PLU avant la révision du PPRSM est un problème, car le PLU ne prend pas en compte les zones de risque de submersion mises à jour. Elle recommande d'identifier ces secteurs et d'y appliquer des mesures de réduction des risques par anticipation.	La consommation des ENAF projetée au sein du PLU est strictement encadrée, et nécessaire pour remplir les objectifs (notamment en terme de logements) fixés par les documents 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 relative au "Zéro Artificialisation Nette". Cela implique de devoir, dans certains secteurs, prévoir des hauteurs de constructions plus importantes pour densifier les espaces. 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.
457	@557	48. ENV-TVb	Eau et Rivières de Bretagne	avis défavorable , propose l'adoption du PLU 2025 sans les OAP) d'extension urbaine, car le PLU actuel est obsolète. • Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) Trame Verte et Bleue (TVB): L'association partage les objectifs de l'OAP TVB qui visent à maintenir et renforcer les composantes naturelles et la biodiversité. Elle demande que l'OAP TVB soit plus exigeante et fixe un cadre clair, décliné sous forme de prescriptions ou d'obligations dans le règlement écrit. Elle souhaite l'usage généralisé de matériaux drainants pour les aires de stationnement, la priorité aux espaces de pleine terre, et la systématisation de l'infiltration des eaux de pluie (noues, jardins de pluie). Elle critique l'absence de déclinaison concrète de la TVB dans les OAP sectorielles et le manque de précision des cartes des corridors écologiques. Elle demande le report des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques sur les cartes des OAP sectorielles avec des cartes haute définition. • Zones Humides: L'association salue la conservation obligatoire des cours d'eau et zones humides existants mais regrette que les mesures de protection dans l'OAP TVB ne soient pas des obligations. Elle note des problèmes d'inventaires non mis à jour régulièrement, citant les cas de Rothéneuf et Banneville où des zones humides ont été découvertes puis ont disparu suite à des pratiques agricoles. Elle demande l'actualisation régulière des inventaires par critère botanique et la prise en compte de parcelles non encore recensées comme la parcelle 54 à Rothéneuf et la parcelle 364 à Banneville. Elle souhaite la prise en compte de ses fiches thématiques sur l'entretien et la sauvegarde des zones humides.	L'OAP Trame verte et bleu est une Orientation d'Aménagement et de Programation, au même titre que les OAP Sectorielles, elle fait l'objet d'un rapport de compatibilité avec les permis de construire et d'aménagement et non de conformité. Elle ne peut pas être prescriptive au même titre que le règlement graphique et littéral. Certaines préconisation de l'OAP Trame Verte et Bleue ont été traduites dans le règlement écrit (ex : via le CBS, la préservation du patrimoine arboré et de la trame verte partie 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.2.5, préservation des zones humides 3.2.6, favoriser la perméabilité en milieu urbain via l'ouvertures des clôtures pour le hérisson par exemple partie 2.4.1, favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle dans la partie 2.2.2 etc....) . En revanche toutes les préconisations ne sont pas traductibles dans le règlement littéral. - Les préconisation de l'OAP TVB concernant la préservation des Zones Humides ont été traduites dans le règlement littéral. Il y est inscrit la préservation des Zones humides connues et qui seront découvertes ainsi que de leur zone tampon dans un périmètre d'au moins 10 mètres. sLes zones humides doivent être préservée et protégées. Par conséquent, 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, notamment les remblais, les déblais, le drainage et les constructions de toute nature. Par ailleurs, ce PLU est compatible avec le SAGE.= Rance Frémur. Les parkings neufs ou existants avec rénovation lourde doivent se conformer aux obligations fixées dans la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et la loi relative à l'Accélération de la Production d'Energies renouvelables (APER) du 10 mars 2023: - ombrages: dispositifs végétalisés (arbres) ou des installations d'ombrières intégrant une production d'énergie renouvelable - gestion intégrée des eaux pluviales (revêtements hydrauliquez, dispositifs végétalisés,...).
458	@86	3. HABITAT	ELLUARD Evelyne	Habitante de Rocabey. Déplore le manque d'espaces verts et d'espaces de jeux pour enfants dans le quartier. Il faut aller à Rothéneuf ou à Bel air à St Servan pour trouver une aire de jeux. Suggère un golf miniature.	La ville prend note de cette observation
459	@512	3. SECTEUR INDUSTRIEL ARTISANAT	EMERAUDE ENTREPRISES	Le Club Émeraude Entreprises travaille depuis 25 ans, au service de ses adhérents implantés sur le territoire Émeraude , le réseau de 216 adhérents fédère des entreprises de toutes tailles : Le diagnostic et les orientations stratégiques ne font apparaître que très marginalement les enjeux liés à l'activité économique locale hors tourisme, port et agriculture. Regrette : L'absence de traitement spécifique des besoins en foncier économique, L'absence d'engagement clair sur la disponibilité future de zones d'activités, Une orientation presque exclusivement tournée vers le logement.Pourquoi seulement 5,7 hectares sont-ils réservés au développement économique, alors que le plafond autorisé par le SCoT est de 130,8 hectares pour la période 2021–2031 (Rapport de présentation) et que la planification prévoit une consommation de 53,9 hectares d'espaces NAF pour la période 2021 2031 L'absence de traitement spécifique des besoins en foncier économique. conduit à proposer les actions suivantes : Identifier clairement les besoins du territoire émeraude en matière de foncier économique sur les 5 à 10 ans à venir (immobilier d'entreprise, artisanat, industrie, services, logistique, innovation). Associer les représentants du monde économique à la réflexion et au pilotage du développement territorial, dès la phase de conception des documents d'urbanisme. Revoir les arbitrages fonciers, afin de garantir la restitution des 17 hectares de foncier économique aujourd'hui menacés.	Saint-Malo Agglomération traite ce sujet à l'échelle intercommunale en concertation avec les organismes consulaires qui sont associés aux questions de l'évolution du foncier économique (comité technique, convention, bientôt charte). Les surfaces dédiées aux activités économiques sont à considérer à une échelle intercommunale, voire à l'échelle du SCOT. Par ailleurs, Saint-Malo Agglomération a fait réaliser en 2023 par l'AUDIAR une étude sur les gisements dans les ZAE (potentiel à densifier). 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. En complément, il est rappelé que le SCOT en révision prévoit à l'échelle de Saint-Malo Agglomération 22,8 ha de nouveaux fonciers économiques sur la période 2021 – 2030 et 34 ha sur la période 2031 – 2040. Il est précisé qu'à 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. . 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"

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
460	@301	47. PROTECTION PATRIMOINE	EMMANUEL Christian	Le fort de la Cité n'est pas dans la liste des édifices protégés, ce qui est regrettable alors qu'un arrêté daté de 1942 décrit l'intérêt patrimonial de l'édifice.	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
461	@303	84. OAP PORT- AVIS GENERAL	EMMANUEL Christian	Interroge sur les secteurs Alet-Sablons-Intra-Muros intégrés dans l'OAP N°13 LE PORT. Considère que les zonages UApn et Uapn devraient se restreindre aux activités du port. Concernant le zonage Alet- Sablons, les usagers du port utilisent les abords des résidences pour des stationnements de véhicules, bateaux, matériel. Une révision des zonages, faisant figurer les axes de circulations ne permettrait-il pas de respecter les résidents, et de rendre les activités du port plus respectueuses du voisinage. Voir document joint avec extraits de plans	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.
462	@104	89. OAP MONTAGNE SAINT JOSEPH	ENJALVIN Florian et Ingrid 2 Rue de Belle Fontaine	Demande de précisions sur l'OAP n°10 MONTAGNE SAINT JOSEPH : -Nombre exact de logements, leur typologie/nombre d'occupants/standing, présence de résidences secondaires. - Réaménagement de la rue de Bellefontaine, et de l'allée des Rocailles : une piste cyclable est prévue, comment sera aménagée cette allée très étroite, sans que les habitants/riverains soient impactés pour rentrer chez eux. Demande de rénovation des trottoirs. - Le projet est situé sur une ancienne déchetterie où des munitions de guerre ont été retrouvées à plusieurs reprises. Comment allez-vous procéder pour détecter des matériaux dangereux et non localisés ? Allez-vous faire des analyses de sol approfondies avant les travaux ? -De quelle manière vont être faites les fondations/ mise à niveau du terrain dans la roche en préservant nos bâtis/structures existants ? Explosifs ? Engins mécaniques ? -Pouvez-vous nous confirmer que la forêt urbaine derrière le 2, allée des rocailles sera préservée ? -Une concertation avec les habitants du quartier sur le terrain est-elle envisagée ? -Pour quand ce projet est-il prévu ?	Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°10
463	R67	3. AVIS SUR LE PROJET	ERNOULY 53 Rue Nicolas Bouvier	Opposé au projet de révision du PLU : considère qu'elle poursuit une bétonisation de la ville sans prendre en compte les conséquences du réchauffement climatique.	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...
464	R67	51. MOBILITES CIRCULATION	ERNOULY 53 Rue Nicolas Bouvier	Qu'a-t-on envisagé pour l'accès au futur Musée Maritime Intramuros (parking, voies rapides, piste cyclables) ?	L'accès au futur musée maritime est dépendant du projet bâtiminaire du musée. Les itinéraires sont en cours de définition et seront précisés dans les mois à venir.
465	R67	82. OAP CAMPUS II	ERNOULY 53 Rue Nicolas Bouvier	L'espace agricole entre l'avenue du Maréchal Juin et la Rue de la Fontaine aux Pèlerins sera transformé en zone d'habitations. On privilégie le béton au détriment de la population.	Le ville prend note de cette observation
466	R67	85. OAP MARVILLE	ERNOULY 53 Rue Nicolas Bouvier	Opposé au projet d'un ensemble immobilier d'au moins 7 étages sur l'ilot 19 ; à l'implantation d'immeubles avec destructions de maisons individuelles avec jardins ; ils vont accroître les difficultés de circulation notamment autour de la gare. Le prix du m2 du secteur (6000-7000 / m2) ne permettra pas l'installation de jeunes couples malouins.	La ville prend note de ces observations
467	@219	82. OAP CAMPUS II	ESCHARD Brigitte 42 bis rue de la Touchantée 85 Vix	Sœur de Bruno LE NORMAND qui habite La Banneville. Demande l'abandon de ce projet pour les raisons suivantes : L'absence de concertation sur ce projet avec les habitants de la Banneville y compris pour les propriétaires concernés. Le risque d'inondations accru par de nouvelles constructions. Le secteur est déjà très sensible : plusieurs caves d'habitations de la Banneville sont régulièrement envahies par l'eau, même en cas de pluies moyennes. Risque plus général des submersions marines (voir en Vendée les conséquences de la tempête Xynthia de février 2010) Risque de destruction de la biodiversité contraire aux engagements écologiques que la ville se dit vouloir respecter, comme la préservation de la nature Absence d'un besoin justifié d'augmentation du campus étudiant.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
468	@295	82. OAP CAMPUS II	ESCHARD Jean-François 42 bis rue de la Touchantée 85 Vix	Ancien enseignant d'histoire-géographie, exprime son opposition au projet d'OAP à La Banneville, qu'il juge incohérent, opaque et destructeur pour le territoire. Habitué des lieux, il dénonce une urbanisation excessive guidée par des logiques court-termistes, à l'image d'autres villes comme Nice. Il conteste les besoins avancés en logements, fondés selon lui sur des hypothèses démographiques biaisées, alors que des solutions plus sobres (réhabilitation, densification mesurée) existent. Il critique également l'absence de concertation citoyenne et le non-respect des principes de sobriété foncière fixés par la loi. En tant que citoyen engagé, il appelle à préserver La Banneville et se dit prêt à soutenir les actions de résistance.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
469	@288	82. OAP CAMPUS II	ESCHARD Marion 25, villa des tulipes 75018 PARIS	Opposition à l'OAP n°11 CAMPUS II, en raison de multiples carences réglementaires et incohérences avec les objectifs d'aménagement durable. L'auteure pointe l'absence d'étude environnementale complète et d'étude de bruit, pourtant requises par la législation, ainsi que la non-conformité avec les objectifs de la loi Climat et Résilience (ZAN 2050). Elle alerte sur la destruction de zones humides abritant une biodiversité protégée et sur les conséquences de l'artificialisation sur les continuités écologiques. Le projet est également critiqué pour sa déconnexion du tissu urbain existant, la hauteur excessive des bâtiments (jusqu'à 27 m), l'absence de concertation publique effective, et un endettement communal jugé préoccupant. Elle plaide pour des alternatives telles que la réhabilitation de friches, la densification raisonnée, et la mobilisation du bâti vacant.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
470	R23	89. OAP MONTAGNE SAINT JOSEPH	ESCOFFIER Bob, Le Grand Hunier 9 rue de la Croix Chemin	OAP Montagne St Joseph La construction de pavillons face à la laiterie est un non sens en raison des nuisances sonores des ventilateurs en cas de vent du sud. Remplacer ce projet de construction par une coulée verte. Pas opposé à la réalisation de petites cellules pour des entreprises non polluantes. Il faut régler le problème de l'entretien des abords de la ZI Sud (voie ferrée, Laiterie, TIMAC) qui sont sales et dégradés.	Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°10

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
471	@139	82. OAP CAMPUS II	ESCUILLIE Fanny	Fait part de son désaccord avec le projet d'urbanisation prévu à Saint-Malo, en particulier la construction d'immeubles sur les terres agricoles de la Banneville. Projet qui supprime des terres agricoles utiles et à préserver, en contradiction avec l'écologie et la sobriété foncière. Déploire le manque d'information des habitants sur ce projet. Pose la question des solutions de renouvellement urbain alternatives : utiliser l'existant ou monter des étages sur des bâtiments existants.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
472	@89	42. ENV- PROBLEMATIQUE DE L'EAU	ESPALIEU Claire 20 rue de la Croix Chemin	Demande: Interdire ou au moins restreindre les nouvelles piscines	Il n'est pas envisagé de restreindre la capacité de construire des piscines. En revanche, le PLU va désormais imposer les dispositions de récupération d'eau de pluie pour les projets neufs. Le projet de PLU va être corrigé dans ce sens.
473	@334	62. REGLEMENT - ZONES ECONOMIQUES ET EQUIPEMENTS	ETS BEAUMANOIR Thomas	projet Rue Joséphine Le Scolan secteur de la Janais parcelles 000CW331 et 000CW332 en UAe avec hauteur autorisée de 15 mètres. Le futur zonage le positionne en UAT2 zones à vocation industrielles et tertiaires avec hauteur à 12 mètres maximum. le groupe Beaumanoir projette la construction d'un ensemble tertiaire d'environ 8.000 m² SDP accueillant environ 400 emplois, sur un foncier maîtrisé, desservi par les réseaux et les infrastructures routières. Le projet a été présenté à la Ville et aux élus. Demande que la hauteur de la zone UAT2 soit maintenue à une hauteur de 15 mètres cohérente avec l'extension de la clinique attenante et les projets environnants, qui permet limiter la consommation de foncieret d'intégrer dans le volume autorisé les équipements d'énergies renouvelables prévus (installations photovoltaïques et toitures végétalisées) et les éléments techniques derrière un acrotère haut	Afin de permettre la poursuite des projets de développement du groupe Beaumanoir, 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 Commune a pris connaissance de cette demande et va modifier les hauteurs applicables dans la zone UAT en conséquence.
474	@143	900. DEMANDE DE CONSTRUCTIBILITE	EURL HOUDUSSE IMMOBILIER 7 Rue Tristan Corbière	Demande de constructibilité de la parcelle cadastrée 478, feuille 000 VN 01 – Rue des Marettes. Superficie de 10 000 m². Classée en zone A, demande de reclassement en zone type UC ou AU pour les raisons suivantes : -Continuité avec le quartier résidentiel du Petit Paramé, et adjacente aux dernières extensions urbaines. -Proximité directe d'infrastructures structurantes -Parcelle desservie ou facilement raccordable aux réseaux existants Considère que ce terrain présente toutes les qualités pour accueillir un projet mixte à taille humaine, combinant habitat individuel et petit collectif, tout en respectant l'identité urbaine du quartier. S'inscrit dans l'esprit du PADD : objectif d'une extension maîtrisée en continuité du tissu urbain existant, volonté de proposer des formes urbaines diversifiées, logique d'utilisation économe du foncier, en valorisant des franges urbaines déjà connectées plutôt que de créer de nouveaux pôles ex nihilo. S'engage à respecter l'identité paysagère locale, : préservation des haies et éléments bocagers existants en limite de propriété, intégration de cheminements doux, intégration paysagère soignée dans la trame verte du quartier.	La commune a pris note de la demande de l'EURL HOUDUSSE. Après réflexion, il est apparu que l'ouverture à l'urbanisation de ces terrains n'est pas possible. En effet, cela impliquerait de consommer de nouveaux ENAF, or les hectares ont été strictement accordés en application de la loi Climat et Résilience (ZAN) de 2021. En outre, le PADD fixes dans ses objectifs la préservation des espaces retro-littoraux et de pérenniser l'activité agricole et la vocation de ses terres productives. L'ouverture à l'urbanisation de ses secteurs nécessiterait en outre un projet défini et des études sur la capacités des terrains à recevoir des constructions (suffisances des réseaux, de la desserte).
475	@9	900. DEMANDE DE CONSTRUCTIBILITE	FANTOU Pierre 21 rue de la Buzardière SAINT MALO	Parcelle VL33 21 rue de La Buzardiere. Demande de constructibilité de la partie nord du terrain actuellement en zone Agricole et classement de la parcelle entière en zone UBa.	L'ouverture de la parcelle à l'urbanisation n'est pas permis en application de la loi Littoral (article L. 121-8 du Code de l'urbanisme) et de la Loi Climat et Résilience de 2021
476	@156	82. OAP CAMPUS II	FARION Anthony 4 rue de l'Argonne Saint-Malo	Opposé au projet Campus II, pour les raisons suivantes : Constate une mauvaise répartition de l'usage des logements. La multiplication des résidences secondaires et des locations de courte durée aggrave fortement la difficulté pour les habitants permanents de trouver un logement stable et accessible. Profondément attaché à l'idée que les nouvelles constructions doivent d'abord bénéficier aux résidents à l'année. Or, rien ne garantit ici que les logements prévus seront véritablement occupés par des ménages malouins. Au contraire, ce type de projet semble alimenter une logique de développement qui favorise l'attractivité touristique et spéculative, au détriment des habitants de longue durée. Par ailleurs, les projections démographiques ne justifient pas une telle extension urbaine alors même qu'un grand nombre de logements vacants ou sous-occupés existent déjà sur le territoire. Une politique ambitieuse de rénovation, de remise sur le marché et de régulation des usages me semblerait bien plus adaptée. Enfin, ce projet aux bénéfices très incertains contribuerait à l'artificialisation de nouvelles surfaces et porterait atteinte à la biodiversité, au paysage et au cadre de vie des habitants, au moment même où l'on parle de sobriété foncière et de respect des objectifs de la loi Climat.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
477	@450	82. OAP CAMPUS II	FARION Lou Rue de l'Argonne	Très attachée à Saint-Malo, à son cadre de vie, son histoire et surtout à ses terres agricoles encore préservées, s'inquiète du projet de l'OAP Campus, non par rejet du développement, mais par souci de préserver ce qui fait la richesse de notre territoire : des terres cultivées, vivantes, et essentielles à notre résilience locale. Ces espaces ne sont pas des terrains vides à bâtir, mais des ressources précieuses qu'il faut protéger. En tant que jeune Malouine concernée par la crise du logement, je crois en des solutions durables comme la réhabilitation, la densification douce et le recyclage urbain. Sacrifier des terres agricoles va à l'encontre des objectifs de sobriété foncière et compromet notre autonomie alimentaire. Demande un gel de ce projet et une vraie concertation pour bâtir autrement, ailleurs, et uniquement ce qui est nécessaire.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
478	@305	7. RG. CONES DE VUE - PAYSAGE	FATOUT Caroline	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	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.
479	R9	87. OAP GAMBETTA	Fauvel André 7 impasse des pluviers SAINT MALO	cf R7 même inquiétude	même réponse que R7
480	@432	61. REGLEMENT - ZONES URBAINES	FAVEREAU Olivier Saint- Malo	Semble évoquer la parcelle 160 située en zone UR1+ rue de la chaussée. Fait les observations suivantes : 1. L'ensemble des murs est classé en "murs de clôtures remarquables" à protéger; or le mur de la roseraie et du champ (mur sud) est une alternance de mur et de façades arrières de maisons, sans grand intérêt. Le mur du bas du champ (mur ouest) est en béton. Le mur de la terrasse (mur nord) est partiellement en béton. 2. Le jardin côté grande maison (de la maison du gardien en passant par la terrasse et l'arrière de la grande maison) est classé en "espace boisé classé", ce qui ne correspond plus à la réalité ni en superficie ni en types d'arbres, du fait des dégâts causés par les tempêtes des 20 dernières années. Il relève plus désormais de "parcs et jardins d'ornement privés à préserver". 3. L'emplacement côté Est rue George Gille qui appartient à Emeraude habitation est classé différemment du reste du quartier environnant : en UR3, ce qui permet des logements collectifs de moyenne hauteur. Jusqu'où peuvent monter les futures constructions d'Emeraude habitation par rapport à la terrasse, classée en "espace boisé à protéger" mais relevant plutôt de "parcs et jardins d'ornement privés à préserver" (voir point 2) ?	La commune prend connaissance de cette observation et étudiera avec le Bureau d'Etudes la pertinence des classements
481	@538	61. REGLEMENT - ZONES URBAINES	FAVRON Y rue du Canada	Aiguillon Construction est propriétaire de 14 parcelles situées rue du Petit Paramé qui accueillent actuellement 12 logements individuels locatifs sociaux situés en zone Uee, Aiguillon Construction souhaite qu'elles soient reclassées en vue d'une densification pour permettre la réalisation de logements en bâtiments collectifs.	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.

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
482	@517	3. HABITAT	Fédération de Promoteurs Immobiliers de Bretagne 13 rue de la Sauvaie 35 Rennes	La FPI Bretagne réunit près d’une quarantaine d’acteurs de la promotion immobilière Bretonne. A ce titre, la FPI Bretagne assure une mission de veille et de suivi des textes réglementaires locaux (PLH, PLU/PLUI, SCOT...) et se positionne comme un acteur de référence pour les acteurs institutionnels. C’est dans ce cadre que s’inscrit la présente contribution de la FPI Bretagne. (document joint de 9 pages). Remarque générale sur les objectifs du PADD la FPI ne peut que souscrire aux objectifs du nouveau PLU en matière d’accueil des familles, des actifs et des jeunes en favorisant la production de logements, notamment grâce aux OAP. Le marché immobilier malouin étant tendu, pour l’acquisition comme pour les locations, la FPI est convaincue de la nécessité de soutenir la production de logements neufs afin de : Permettre à la jeunesse et aux actifs de se loger, d’étudier et de travailler pour qu’une ville continue de vivre ; Optimiser l’espace urbain ; Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle ; Soutenir le développement économique ; Réduire l’impact environnemental ; améliorer le cadre de vie ; respecter les enjeux de transition écologique ;préserver les espaces naturels. Prescriptions typologiques La prescription typologique (au sens des types de logement entre T1, T2, T3, T4/T5...) envisagée dans le cadre de cette révision du PLU peut in fine, s’avérer contreproductive. Ainsi, les OAP n°1 (La Balue), n°2 (Aristide Briand), n°3 (Marville), n°4 (Triquerville - Antilles), n°5 (Gambetta), n°6 (Général de Gaulle) et n°11 (Campus II) prévoient a minima 35 % de T3 et 25 % de T4/T5. Une telle prescription peut s’avérer pénalisante voire rédhibitoire pour l’amorce et donc la réalisation même des opérations. En effet, les promoteurs privés ne peuvent démarrer les travaux d’un nouveau programme immobilier qu’une fois atteint un taux de commercialisation suffisant (50 % en moyenne). Or, en phase amont, les premiers logements vendus correspondent soit à de petites typologies ; soit au grand logement situé au dernier niveau ; mais ce type d’appartement, dont le prix élevé permet de réduire ceux des étages inférieurs, est souvent acquis par des personnes CSP+ , en fin de carrière. Ces « derniers étages terrasses » accueillent donc le plus souvent moins de familles que des couples d’âge mur .Il faudrait plutôt préconiser une conception adaptée permettant de regrouper des petits logements pour en faire des plus grands (exemple : 2 T2 se transformant en T4 ou un T2 + un T3 se transformant en un T5). Les objectifs traduits dans la révision du PLU en matière de mixité sociale limitent la production de logements libres à 55 % en moyenne dans les nouvelles OAP. Il est dommageable de figer la programmation future des opérations privées des 10 prochaines années alors que nous ne savons pas quelle sera la demande de demain. En effet les promoteurs programment les opérations au plus près du marché immobilier du moment. La grande majorité des demandes de logements en accession ou en location sont plutôt des T2-T3.	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 oeuvre des programmes. Dès lors, la commune n’estime pas utile de modifier les règles typologiques prévues. Il en est de même pour les objectifs de mixité sociale, la commune ne souhaite pas les réduire d’autant qu’ils ont été établis en cohérence avec les objectifs fixés dans le PLH. 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. Dans un souci de préservation des zones humides et cours d’eau, la commune maintiendra les bandes d’inconstructibilité prévues.
483		3. HABITAT	Fédération de Promoteurs Immobiliers de Bretagne 13 rue de la Sauvaie 35 Rennes	Suite : Les promoteurs privés ont de plus vocation à adapter leurs opérations à la demande de leurs clients. Les décisions politiques innovantes prises par la ville de Saint-Malo limitent par ailleurs les logements meublés touristiques et favorisent le BRS pour loger les Malouins. Dans ce contexte, il apparaît qu’il n’y a pas lieu de maintenir les prescriptions typologiques dans les OAP. Autres remarques sur les règles du PLU : Il manque dans le règlement littéral, probablement dans les dispositions générales, l’application de l’article L. 151-31 du code de l’urbanisme qui pose le principe d’une réduction de 15% minimum de l’obligation de stationnement en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques ou propres en autopartage. cet article du code de l’urbanisme devrait être incorporé au règlement. La nécessité de limiter les mesures notamment de mixité sociale qui vont se traduire par une augmentation du coût de revient, et donc du prix de sortie des logements, voire mettre en cause leur viabilité : Trois principaux éléments font que les opérateurs immobiliers ne peuvent aujourd’hui produire à coût modéré les projets immobiliers : - Les coûts de constructions très élevés). - Le prix élevé de la matière première de toute opération immobilière : le foncier. - La vente à perte des logements sociaux à Saint-Malo. L’équilibre économique des opérations est fortement mis en péril. Les deux premiers sont plutôt conjoncturels, et nous ne pouvons influencer sur l’un ou l’autre, le dernier facteur peut être diminué en allégeant la règle de mixité sociale. Le projet de PLU arrêté prévoit encore davantage de logements sociaux que la charte de la construction et de l’aménagement durable de mai 2021, bien que la Ville de Saint-Malo ne soit pas carencée en logements sociaux (environ 28% du parc de logements) et faire reposer la majeure partie de la production de logements sociaux sur les épaules des opérateurs privés est irréalisable. Autres remarques : Il apparaît nécessaire de maintenir au maximum les densités et hauteurs du PLU arrêté, pour une ville plus dense et plus écologique, malgré les possibles réticences de certains voisins ne désirant pas de transformation de la ville. P 39 du règlement écrit : il nous semble plus raisonnable de prévoir une interdiction pour les constructions nouvelles dans une bande de 5 mètres en retrait des cours d’eau, au lieu des 10 mètres indiqués. Page 70 du règlement écrit : concernant le stationnement, il apparaît que l’obligation de couverture pour moitié des espaces de stationnement pour les opérations de plus de 10 logements pourrait handicaper la capacité des opérateurs de construire le stationnement en aérien. Nous suggérons donc de laisser ouverte cette possibilité en revenant sur cette rédaction, afin de ne pas imposer systématiquement mais plutôt d’encourager au cas par cas suivant les contraintes parcellaires. Page 46 du règlement écrit (cf. ci-dessous), concernant les hauteurs minimales de RDC dans le tertiaire, il nous semble nécessaire de dissocier les Centres de congrès et d’exposition des opérations classiques de bureau, en fixant pour ces dernières (bureaux) une hauteur de RDC minimale de 3 mètres au lieu de 3,5 mètres.	
484	@234	82. OAP CAMPUS II	FEINT 18 La Banneville Saint-Malo	Habite au 18 La Banneville, propriétaire depuis plus de 30 ans. Soutient les habitants de La Banneville qui se battent contre ce projet auquel elle s’oppose. Souhaite conserver la nature en l’état sans aucune bétonnisation ni nouvelle voirie	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
485	@28	72. ZONAGE DES ZONES HUMIDES, ELEMENTS BOISES	Ferry Damien GNSA Pays de Rance	1 Chêne, 1 Cyprès et 2 tilleuls à conserver(photos)	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
486	@515	3. HABITAT	FINES Cedric saint-Malo	Exprime des observations concernant la programmation en logements prévue dans le PLU. S’étonne qu’on ne s’interroge pas (ou si peu) sur les besoins réels en logements et sur le point mort. Considère que Produire 500 logements par an pour uniquement maintenir la population, et ne pas perdre d’habitants, c’est vertigineux ! Cette production ne pourra pas se faire uniquement en renouvellement urbain, mais en extension urbaine, sur les zones naturelles et agricoles en contradiction directe avec le ZAN, la préservation du patrimoine littoral, écologique et urbain, au mépris de l’équilibre et le bon fonctionnement de la ville, créant des quartiers déconnectés et sans véritable vie locale. Pour répondre à ce besoin en logement, estime qu’il n’y a que trois leviers : 1. Le desserrement des ménages, que l’on se doit d’accompagner. 2. La vacance des logements, qui atteint déjà un seuil plancher à 5 % 3. Les résidences secondaires, un sujet qui est seulement effleuré dans le PLU, mais qui constitue pourtant le levier principal à actionner pour limiter l’impact de cette production colossale de logements. Il y a aussi le BRS, dont l’impact reste limité, et la loi "Le Meur" pour instaurer des zones de servitudes de résidences principales	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. 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 démographiques arrêtés à l’échelle du Pays de Saint-Malo et à l’échelle de l’EPCI.

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
487	@332	82. OAP CAMPUS II	FIZELIER Julie	En tant que riveraine de La Banneville, ne comprend pas le projet de déviation de la 4 voies lié à l'agrandissement de l'IUT. Pourquoi créer plus de grands axes au détriment de terres nourricières ??	La déviation de l'avenue Maréchal Juin a été abandonnée à l'issue de l'enquête publique pour tenir compte des observations recueillies Le projet a subi diverses modifications. Pour le surplus, voir OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
488	@560	82. OAP CAMPUS II	FIZELIER Pauline La Banneville Saint-Malo	S'inquiète fortement du projet de PLU à venir. Il est urgent face au dérèglement climatique et aux enjeux humains et non humains de réfléchir à tout projet d'urbanisme en étant d'abord guidée par un calcul bénéfices/désavantages/risques ! La priorité est la préservation de la nature (et pas à la construction d'un parking). Des agriculteurs sont installés depuis des décennies à la Tourlouriette et participent à la ceinture verte et nourricière aux abords de la ville. Sans parler des frais pour la population certainement répercutés sur les impôts locaux alors que ce projet ne va bénéficier qu'à une toute petite partie de la population. Ce quartier a une valeur sentimentale inestimable de pour les malouins, un dernier bastion non trop amoché par la bétonisation outrancière, qu'il faut préserver.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
489	@498	42. ENV-PROBLEMATIQUE DE L'EAU	FLAHAULT Brigitte	Suggestion : pourquoi ne pas "encourager" les architectes et promoteurs à équiper leurs immeubles d'un collecteur d'eau de pluie sur le toit de chaque immeuble, avec double alimentation pour les WC ?	Suite aux contributions en ce sens dans le cadre de l'enquête publique, 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.
490	@498	51. MOBILITES CIRCULATION	FLAHAULT Brigitte	Propose la création de deux parkings à silos à l'entrée de Saint Servan (l'emplacement d'Aquamalo aurait été idéal), et à l'entrée de Paramé. Afin d'encourager les touristes à stationner leurs véhicules AVANT d'entrer en ville, ce qui éviterait une surcharge du trafic habituel. Le parking au pied des remparts devrait être découragé car il congestionne régulièrement la circulation.	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 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 gérer 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.
491	@35	71. DEMANDES RELATIVES AU ZONAGE	Flaux Pascal Frin Soizic Ville Huchet	Confirme la position exposée en conseil municipal du 23/4/25 : opposé que les terres de la Ville Huchet soient intégrées à la ZAP	La ville prend note de cette observation qui n'appelle pas de réaction au titre de la révision du PLU. Cette observation sera intégrée à la concertation à engager dans le cadre de la mise en place de la Zone Agricole Protégée (ZAP).
492	@287	82. OAP CAMPUS II	FOUCHET Claude-Agnes	Résidente d'Intra-Muros depuis plus de 20 ans et fonctionnaire dans le secteur social, souhaite exprimer son Opposition à l'OAP n°11 CAMPUS II, dont les impacts urbains, sociaux et environnementaux lui semblent démesurés. Dénoncé : •La transformation incohérente de la 2x2 voies en 1x1 voie, sans étude de trafic, qui risque d'augmenter pollution, nuisances et danger pour les usagers. •La destruction de zones humides, pourtant essentielles pour le climat, la biodiversité et la gestion des eaux. •L'implantation d'immeubles de 27 m et d'un parking-silo, en rupture avec l'environnement existant. •L'absence totale de concertation avec les habitants de La Banneville, contraire à la Convention d'Aarhus. Propose : •Une urbanisation plus douce (densification d'équipements existants, reconversion de friches). •Un encadrement des meublés touristiques. •Des alternatives de mobilité (passerelle ou passage souterrain). Demande le retrait du projet tel que présenté et l'ouverture d'un véritable dialogue citoyen.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
493	@392	HORS PERIMETRE	FOUILHAC Monique 25 Rue des Hautes Vignes 35350 La Gouesnière	Opposition au projet de la gare maritime.	Cette observation n'appelle pas de réaction de la part de la commune
494	R98	7. STECAL	FOURNIER Charles 16 Le Bois Harel 35230 Noyal Chatillon/Seiche	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, utilisé de juin à septembre pour stationner une trentaine de caravanes de commerçants ambulants. Il ne comporte pas de zone humide contrairement à ce qui est indiqué sur le règlement graphique et est entretenu (cf constat d'huissier en PJ). Des échanges ont eu lieu avec le Maire qui y est favorable. A contacter pour suite à donner au 06 12 27 18 95 ou charlesfournier35@gmail.com	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 (article L. 121-8 du Code de l'urbanisme) et de la Loi Climat et Résilience qui fixe un objectif ZAN et limite les hectares susceptibles d'être consommés.
495	@96	81. OAP ROTHENEUF	Frédérique ? 8 rue David Mac Donald Stewart	Habitant dans cette zone , ne souhaite aucune construction autour de chez elle pour préserver l'identité du village et la faune et la flore qui y sont très présentes et diverses.	OAP Rothéneuf : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°8
496	R29	81. OAP ROTHENEUF	FREMONT Lucette 2 Rue des Sénéchaux	Opposée à l'OAP N°8 ROTHENEUF pour les raisons suivantes : -Constructions envisagées sur des zones humides et des espaces naturels à préserver, -Remise en cause du plan de circulation dans un quartier tranquille, -Bétonisation près de la côte, -Risques d'habitations secondaires et absence de logements sociaux. Demande : -Un inventaire complet des zones humides et espèces protégées, -Annulation de l'implantation de route à moins de 2km du littoral, -Interdiction de construction sur ce site naturel.	OAP Rothéneuf : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°8

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
497	R33	53. STATIONNEMENT	FREY-RAUB Carole 8 Rue Sainte Anne	Demande de stationnements -Pour les habitants et les travailleurs de l’Intra Muros : parkings à proximité - Pour les visiteurs : grands parkings, éventuellement à étage, avec navettes gratuites toutes les 15 mn, comme le parking Paul Féval. Signalisation en entrée de viles pour les diriger obligatoirement vers les parkings relais.	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 transports en commun 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 pertain 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.
498	@466	87. OAP GAMBETTA	GABRIEL Claire	En tant que co-proprétaire sur le boulevard Gambetta, découvre avec inquiétude les projets du nouveau PLU pour notre quartier historique. Pourquoi raser un quartier résidentiel soigné, riche en biodiversité (plus de 25 espèces d'arbres sur un petit périmètre), pour le remplacer par une végétation artificielle ? Quelles études justifient cela ? Pourquoi ignorer la digue historique du chemin des Amoureux dans vos enjeux climatiques ? Comment préserver le patrimoine en détruisant des maisons pour les remplacer par des immeubles uniformes, sans charme ? Quels seront les prix de ces logements ? Serviront-ils vraiment la population locale ou plutôt des investisseurs saisonniers ? Enfin, comment valoriser le cadre de vie en construisant jusqu'à 42 mètres de haut sur un boulevard déjà saturé et dangereux, avec plus de véhicules et de pollution visuelle ? Les arguments écologiques et sociaux semblent insuffisants. Ce projet mérite une révision plus juste et cohérente.	OAP Gambetta : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°5
499	@23	90. OAP ARISTIDE BRIAND	GAGNERAUD Jean-Francis	OAP n°2 ARISTIDE BRIAND Propriétaire du terrain situé au 37 avenue Aristide Briand occupé par l'usine de métallurgie LONCLE. Le site ne permet pas à l'entreprise de se développer et n'est plus adapté à une activité industrielle. 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	La commune note avec satisfaction la remarque formulée sur le projet de PLU
500	@441	84. OAP PORT ET INCIDENCE SUR LE PAYSAGE (GARE DU NAYE HORS PERIMETRE)	GAIGEOT Francis 16 rue des bas sablons Saint-Malo	Le Projet pour les installations portuaires ne doit pas se faire à l'aide de documents photographiques et de visions d'architecte, Le nouvel espace gare maritime du Naye va occultater la vue d'Intra muros et les surfaces nécessaires sont surdimensionnées La gare maritime doit être agrandie et modernisée avec un souci d'économie énergétique	Le projet d'OAP a fait l'objet d'un travail concerté avec l'architecte des Bâtiments de France prenant en compte le patrimoine, la co-visibilité avec les remparts, le site et les perspectives. Les gabarits dans le projet d'OAP prennent également en compte les franges portuaires, le gabarit des bâtiments portaires existants et les contraintes d'exploitation des bâtiments et installation portuaire. Le projet du Terminal du naye a déjà fait l'objet d'une enquête publique et le permis de construire a bien pris en compte l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et les évolutions apportées par la Région Bretagne dans le cadre de l'élaboration de ce projet.
501	@463	DOUBLON	GAIGEOT Francis 16 rue des bas sablons Saint-Malo	DOUBLON DE @441	Même réponse que 441
502	@172	84. OAP PORT ET SON LIEN AVEC L'INTRAMUROS	GALLAND Evelynne 4 rue Broussais Saint-Malo	Soutient la contribution numéro 128 soumise par l'association des commerçants d'Intra-Muros (IMCA) (au sujet du refus de la suppression des stationnements et des accès de l'intra-muros) et se déclare CONTRE ce projet du nouveau PLU	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 pertain 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
503	@63	82. OAP CAMPUS II	GALLET Jean-François Tourlourette	Opposition à l'OAP Campus II Habitant depuis plus de 25 ans à Tourlourette dans le secteur de la Banneville. A découvert que son logement et son terrain sont intégrés à l'OAP sans qu'il en ait été informé et considère que cette situation est inadmissible et une atteinte aux droits des propriétaires. Demande des informations claires sur la suite et s'il va perdre son logement. Raisons de l'opposition à l'OAP : -l'objectif de 530 logements/an est largement surévalué. Le besoin réel est estimé entre 240 et 290 logements par an selon les données INSEE et les scénarios raisonnables. - La consommation de 52 hectares de terres agricoles est en contradiction avec la loi Climat et Résilience ainsi que les objectifs ZAN et le SRADDET Bretagne. La réhabilitation du bâti existant est plus rapide, moins coûteuse et conforme aux engagements climatiques. Pourquoi sacrifier des terres agricoles pour construire des logements qui seront majoritairement occupés par le tourisme et des locations courte durée ou saisonnières ? - Le projet va réduire la capacité des terrains à absorber l'eau et provoquer une augmentation des ruissellements pouvant aggraver les inondations. Il va augmenter la consommation d'eau alors que Saint Malo est structurellement en déficit et doit importer de l'eau. - La transformation de l'avenue du Maréchal Juin de 2x2 voies en 1x2 voies, est réalisée sans étude d'impact du trafic. Elle augmentera le risque de congestion et compromet la sécurité de tous. -Le projet met en péril l'équilibre environnemental de la Banneville (espèces protégées comme les chauves-souris ou orchidées rares). -La fragilité juridique du projet, indiquée par la MRAE, mettrait la Ville de Saint Malo en situation de contentieux probable. - L'argument de besoin universitaire ne tient pas (stabilité des effectifs étudiants actuels, pas de nouvelle école, désaffectation pour l'enseignement en présentiel et baisse des effectifs scolaires dans la ville).	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
504	@145	900. DEMANDE DE CONSTRUCTIBILITE	GAMBIER Jean-Paul Petit Paramé	Demande constructibilité pour 2 parcelles en A, située au Petit-Paramé, non exploitées, enclavées, accessibles parcelle VM 245 de 4523m² et parcelle VM 50, de 5500 m2, qui appartient à M. Joseph Lesacher, non exploitée, enclavée et accessible. Ces deux parcelles forment un parfait rectangle de 1 ha 23 ca.	Les demandes formulées par des particuliers quant à l’ouverture à l’urbanisation de certaines parcelles privées, ont été étudiées finement afin d’arbitrer de leur issue. In fine, 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. De plus, l’ouverture à l’urbanisation de ces parcelles aboutirait sans concertation préalable avec les riverains, puisque cette demande est postérieure à l’enquête publique. Sur cette base, la Ville ne retient pas ces demandes.
505	@141	71. DEMANDES RELATIVES AU ZONAGE	GAMBIER Jean-Paul Petit Paramé	Doublon de @145 Demande de révision du zonage de la Parcelle VM 245 (4523 m2, au Petit-Paramé). PJ : courrier avec plans	Les demandes formulées par des particuliers quant à l’ouverture à l’urbanisation de certaines parcelles privées, ont été étudiées finement afin d’arbitrer de leur issue. In fine, 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. De plus, l’ouverture à l’urbanisation de ces parcelles aboutirait sans concertation préalable avec les riverains, puisque cette demande est postérieure à l’enquête publique. Sur cette base, la Ville ne retient pas ces demandes.
506	R39	82. OAP CAMPUS II	GARNIER Karine et Albert	Projet de construction d’un habitat partagé « senior-junior-handicap » sur l’une ou l’autre des OAP CAMPUS II et La HOUSSAYE : R+1, potager, besoin de 500 à 2000 m2. Premiers contacts avec M Le Maire. Ont repéré la possibilité de R+1 en lisières Est de ces deux OAP. Demande orale d’indications sur la démarche à suivre	La Ville note la demande formulée et étudie les suites à réserver
507	@228	90. OAP ARISTIDE BRIAND	GARNIER Yolande	OAP2 le bâtiment envisagé est trop haut par rapport aux pavillons avoisinants , le stationnements deviendra invivable . La hauteur du bâtiment coté rue Amiral le verger empêchera l’ensoleillement , le jardin sera sous les regards des futurs habitants et les terrassements risquent de détériorer la maison	Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°2
508	R53	72. ZONAGE DES ZONES HUMIDES, ELEMENTS BOISES	GASNIER Guy 14 Rue de la Ville es Houx	Demande de déclassement Propriétaire des parcelles BX 132 et 134 (maison et jardin). La parcelle 134 est indiquée « jardin à protéger » alors qu’il n’a aucun caractère remarquable et son classement vient sans doute d’une confusion avec le jardin mitoyen de la Malouinière voisine. Demande le déclassement du jardin et la constructibilité de cette parcelle raccordable aux réseaux et disposant d’un accès. PJ : 2 photos du jardin.	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
509	@291	82. OAP CAMPUS II	GAUCHER Cédric	Soutien aux habitants de La Banneville – OAP Campus II Exprime son soutien aux habitants de La Banneville, dénonçant l’absence de concertation jugé destructeur pour les terres agricoles. S’interroge sur la justification du besoin en logements, face à des données qui semblent contradictoires. Résident occasionnel à Saint-Malo, souhaiterait s’y installer mais constate que les prix de l’immobilier excluent les jeunes familles. Déplore l’urbanisation croissante, éloignée des aspirations actuelles, notamment le besoin d’espaces extérieurs après la crise sanitaire. Appelle à reconsidérer le projet, en proposant des alternatives plus adaptées : des logements individuels accessibles pour les jeunes actifs, respectueux du cadre naturel et humain du quartier de La Banneville	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
510	@283	82. OAP CAMPUS II	GAUCHER Jeanine Grusson 72440 Saint Mars de Locquenay	Opposition à l’OAP n°11 CAMPUS II, Je soutiens ma fille, les habitants de la Banneville et l’association AD BEH contre le projet OAP Campus II. Inclure leur terrain sans information est inacceptable. La destruction des terres agricoles et la construction de la nouvelle route posent un vrai problème, notamment pour la sécurité des enfants. Je demande une révision du projet, en respectant la loi ZAN.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
511	@299	82. OAP CAMPUS II	GAUCHER Jean-Marie 8 route de l’Isle 17 Etaules	Demande le retrait de l’extension prévue sur les terres agricoles au travers de l’OAP Campus 2. La justification de la production de 5000 logements dans le projet de révision du PLU n’est pas avérée (voir avis rendus par SMA et la MRAe). Le projet ne respecte pas la proportion de 50% minimum dédiés aux logements sociaux et BRS. La part des résidences secondaires ne cesse de progresser, obligeant indéfiniment à bétonner pour la construction de nouveaux immeubles. Les prix sont trop élevés pour des jeunes actifs ou familles malouines. L’absence de concertation et de respect envers les riverains est inadmissible.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
512	@281	82. OAP CAMPUS II	GAUCHER Michel Grusson 72400 Saint Mars de Locquenay	Opposition à l’OAP n°11 CAMPUS II, Je soutiens les habitants de la Banneville, dont ma famille, face au projet OAP Campus II. L’absence de concertation et la menace sur leurs terrains sont inacceptables. Construire des immeubles dans un quartier pavillonnaire, détruire des terres agricoles et créer une nouvelle route dénaturerait la ville. Je demande de revoir ce projet pour privilégier des pavillons avec jardins, afin de préserver les espaces verts et offrir un cadre de vie adapté aux jeunes Malouins.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
513	@261	82. OAP CAMPUS II	GAUCHER Stéphanie La Banneville Saint-Malo	Exige l’annulation complète de l’OAP Camus II. Propriétaire de la parcelle Section VI N°16 en tant que résidente permanente, découvre que cette parcelle fait l’objet d’un droit de préemption urbain, réalisé en amont du projet de PLU par les services de l’urbanisme et qu’environ 30 % de son terrain a été intégré dans l’OAP « Campus II » en absence totale d’information, ce qui constitue une violation manifeste des principes de la concertation préalable (article L103-2 du Code de l’urbanisme, Convention d’Aarhus(1998)). En conséquence, n’est pas en mesure de vendre sereinement son bien, puisque la cession intégrale de celui-ci est remise en cause. Ce flou juridique pèse lourdement sur la valeur de la propriété. S’oppose à la construction sur son terrain d’un immeuble R+2+S de 11 mètres de haut et son jardin, en limite immédiate de mon terrain et au pied d’un mur en pierre classé d’intérêt patrimonial. Un autre immeuble sera également construit sur l’autre côté de sa parcelle. Rappelle le caractère remarquable du site de La Banneville et le risque de perte de qualité de vie du quartier. Conteste la justification de la nécessité de construction de logements largement surestimée par la Ville et l’absence de lien entre besoins réels et choix d’urbanisation (voir PLUI de Questembert, CE, 2021, n°426615). Demande la mise en place de la servitude de résidence principale prévue par la loi Le Meur de 2024 afin d’éviter la progression des résidences secondaires. Dénonce l’aberration de cette OAP sur le plan environnemental : destruction de 52 hectares de terres agricoles au mépris des règles de ZAN ; nécessité d’une étude « 4 saisons » pour garantir une évaluation rigoureuse des besoins de protection de la biodiversité, absence d’une justification technique rigoureuse de construction d’une nouvelle route 2X1 voies. Souligne l’existence de solutions alternatives pour répondre aux objectifs de logements : densification urbaine maîtrisée, via l’utilisation du tissu urbain déjà équipé (dents creuses, surélévation ou réaffectation d’espaces existants). Demande la levée immédiate de toute contrainte de préemption sur sa parcelle cadastrale. Actuellement, une partie significative de son terrain est gelée, sans justification, sans projet concret, et sans concertation préalable. Cela constitue une atteinte directe à mes droits de propriété. Souhaite également que sa parcelle soit classée sur une seule référence et sur la totalité UEe et ne plus avoir de zone 2 AU et que cette dénomination figure sur les plans de zonage du PLU en cours de révision et du PLU de 2006.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
514	@519	84. OAP PORT ET SON LIEN AVEC L'INTRAMUROS	GAUTHIER Patrick 2 rue Procon de la Barbinais	Commerçant installé au cœur d’Intra-Muros depuis plusieurs années, préoccupé comme d’autres commerçants par la suppression de plusieurs parkings situés en entrée immédiate d’Intra-Muros. Cette perspective suscite une vive inquiétude, tant elle risque de fragiliser davantage l’activité économique déjà sous pression dans ce secteur. Ces commerces, souvent indépendants et de petite taille, dépendent en grande partie d’une clientèle de passage, locale comme touristique, qui privilégie l’accès direct et rapide à la ville close. La disparition ou le déplacement en périphérie des parkings existants, sans solution alternative concrète et immédiatement opérationnelle, reviendrait à pénaliser lourdement cette attractivité. Souligne qu’à ce jour, aucune étude d’impact sérieuse sur le tissu commercial intra muros ne m’a été communiquée. Le projet évoque, de manière très générale, la nécessité de « repenser la mobilité » ou de « valoriser les mobilités douces », mais sans proposer de schéma de substitution crédible pour les usagers motorisés. C’est une approche qui semble précipitée et irréaliste. Il est nécessaire de réexaminer ce projet, en intégrant de manière claire et chiffrée les conséquences sur l’activité économique locale.	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 pertain 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
515	@344	3. AVIS SUR LE PROJET	GAUTHIER Valérie 24 BIS Avenue Aristide Briand 35400 Saint-Malo	Critique vivement les récents PLU de Saint-Malo,et environs, les jugeant aberrants, notamment pour les projets du quartier IUT et de la Montagne Saint-Joseph. Déploire la transformation de la ville intra-muros, avec une réduction des services et commerces essentiels, et s’inquiète de l’impact sur la vie quotidienne des résidents et des touristes. Remet en question la capacité du projet à attirer jeunes et familles, craignant que Saint-Malo ne devienne une ville principalement destinée aux personnes âgées et aux locations Airbnb. Plaide pour un avenir où les habitants pourraient s’épanouir et demande l’abandon du PLU actuel.	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.
516	@518	84. OAP PORT ET SON LIEN AVEC L'INTRAMUROS	GAUTHIER Valérie 2 rue Procon de la Barbinais saint-Malo	Commerçant installé au cœur d’Intra-Muros depuis plusieurs années, préoccupé comme d’autres commerçants par la suppression de plusieurs parkings situés en entrée immédiate d’Intra-Muros. Cette perspective suscite une vive inquiétude, tant elle risque de fragiliser davantage l’activité économique déjà sous pression dans ce secteur. Ces commerces, souvent indépendants et de petite taille, dépendent en grande partie d’une clientèle de passage, locale comme touristique, qui privilégie l’accès direct et rapide à la ville close. La disparition ou le déplacement en périphérie des parkings existants, sans solution alternative concrète et immédiatement opérationnelle, reviendrait à pénaliser lourdement cette attractivité. Souligne qu’à ce jour, aucune étude d’impact sérieuse sur le tissu commercial intra muros ne m’a été communiquée. Le projet évoque, de manière très générale, la nécessité de « repenser la mobilité » ou de « valoriser les mobilités douces », mais sans proposer de schéma de substitution crédible pour les usagers motorisés. C’est une approche qui semble précipitée et irréaliste. Il est nécessaire de réexaminer ce projet, en intégrant de manière claire et chiffrée les conséquences sur l’activité économique locale.	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 pertain 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
517	@542	87. OAP GAMBETTA	GAUTIER Sébastien et Soizic	Signale: Absence de concertation et manque de transparence pas d’information individuelle, documents d’une grande technicité qui restent opaques pour le citoyen non averti, une densification non justifiée qui n’apporte pas de nouveaux habitants, passé et attachement des habitants non pris en compte; projet de destruction qui va à l’encontre des principes fondamentaux de la sobriété foncière, de la réduction de l’artificialisation des sols et de la préservation du bâti existant. La priorité devrait être donnée à la rénovation, à l’optimisation du bâti existant, et à une urbanisation raisonnée, conforme aux enjeux climatiques actuels. Demande que ce projet de modification du PLU – notamment l’OAP 5 Gambetta – soit retiré ou profondément révisé,	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.
518	@416	DOUBLON	GAUTTIER Jean	Doublon @347	Pour le surplus, Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°5
519	@347	3. AVIS SUR LE PROJET	GAUTTIER, Jean 4 rue du Puits Sauvage	Architecte urbaniste à la retraite et résident de Saint-Malo Mentionne des préoccupations concernant son quartier de Saint-Étienne, où de nombreux lotissements ont été construits sans aménagements urbains adéquats, entraînant des risques pour la circulation et la sécurité. Il questionne l’absence d’un architecte urbaniste à la ville de Saint-Malo, ce qui pourrait aider à anticiper les aménagements nécessaires et à préserver l’âme historique de la ville, tant urbaine que rurale	La ville de Saint-Malo a signé une convention en 2024 avec le CD 35 pour adhérer au CAU 35. Un architecte du Département assure désormais des permanences chaque mois à la DAU pour répondre aux questions des pétitionnaires, travailler sur les projets soumis à autosiation d’urbanisme et aider les élus dans les projets.
520	@347	82. OAP CAMPUS II	GAUTTIER, Jean 4 rue du Puits Sauvage	Architecte urbaniste à la retraite et résident de Saint-Malo, Projet Campus 2 Critique ce projet comme étant d’un autre temps, une aberration urbanistique qui ne tient pas compte des constructions et du paysage existants. Pas opposé à une extension raisonnée de la ville, mais avec une approche cohérente avec le tissu existant et raisonnée pour éviter la création d’un ghetto étudiant. Compare ce projet aux erreurs d’urbanisation des années 60-70, le qualifiant de démesuré et sans spécificité malouine.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
521	@347	84. OAP PORT ET INCIDENCE SUR LE PAYSAGE (GARE DU NAYE HORS PERIMETRE)	GAUTTIER, Jean 4 rue du Puits Sauvage	Architecte urbaniste à la retraite et résident de Saint-Malo Projet de la gare du terminal Ferry : Ce projet établira une barrière visuelle entre les deux anciennes villes, affectant la vue de sites historiques comme Saint-Servan, la porte de Dinan et les remparts. La construction d’une passerelle de 8 mètres de haut est vue comme une atteinte au patrimoine visuel et historique de la ville. Dans les deux cas, l’auteur estime que le paysage malouin est oublié.	La ville prend note de cette observation ; 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
522	@102	81. OAP ROTHENEUF	GAUVIN Christian 13 RUE Des MENESTRELS	Demande aucune construction sur la Frange Sud de Rothéneuf et la préservation dess zones humides, une évaluation globale du projet de construction et de toutes ses conséquences.	OAP Rothéneuf : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°8
523	@566	3. AVIS SUR LE PROJET	GEFFROY Janine 8 Avenue de Moka	Le projet de PLU manque de clarté sur des points essentiels : impact environnemental, pression sur les ressources (eau, réseaux), tranquillité des quartiers. Il semble déconnecté des besoins réels des habitants. Beaucoup de béton, au profit des promoteurs, alors que les constructions récentes n’ont pas entraîné de hausse de population permanente, mais bien une explosion des locations saisonnières. Pourquoi poursuivre cette logique, au détriment des terres agricoles, des espaces verts et du cadre de vie ? L’objectif devrait être de préserver un équilibre durable, avec des logements accessibles pour les jeunes et les résidents à l’année.	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.
524	@362	82. OAP CAMPUS II	GEFFROY Ronan 2 RUE OLIVIER GENDEBIEN 72100 LE MANS	Opposé au projet OAP Campus II car l’extension urbaine n’est pas justifiée. Les besoins réels en logements à Saint-Malo sont estimés à environ 320 par an, et non 500. Il est crucial d’imposer une résidence principale pour éviter une augmentation des résidences secondaires et de rendre les logements accessibles aux jeunes familles avec des espaces verts. Le manque de concertation avec les riverains est inacceptable, surtout que c’est une obligation légale. De plus, supprimer 50 hectares de terres agricoles et construire une nouvelle route alors qu’une avenue existe déjà depuis 40 ans est aberrant.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
525	@279	82. OAP CAMPUS II	GEFFROY Sophie 2 rue Olivier Gendebien 72100 Le Mans	Opposition à l’OAP n°11 CAMPUS II, Soutien aux habitants de la Banneville face au projet OAP Campus II. Déplore un manque de concertation et d’information en amont, ainsi qu’une absence de prise en compte des spécificités du quartier et de la sensibilité de ses habitants. S’inquiète de l’impact paysager, sonore et visuel des futurs immeubles à proximité immédiate des habitations, ainsi que de la disparition d’un espace de verdure, important pour le cadre de vie. Demande le retrait du projet tel que présenté et l’ouverture d’une véritable concertation avec les riverains.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
526	@376	3. RESIDENCE SECONDAIRES	GERARD Jacques 15 Boulevard de Rochebonne	L'article 5 de la Loi no 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale a modifié le code de l'urbanisme. Le règlement peut 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. Permettre que certains secteurs soient réservés à la résidence principale pour les nouvelles constructions s'inscrit pleinement dans l'ambition de la mairie et de la ville de St Malo de favoriser le logement à l'année et l'accès à la résidence principale. Souhaite donc qu'a l'occasion de ce nouveau PLU des secteurs soient définis pour que les nouvelles constructions soient destinées uniquement à la résidence principale. Extrait de la loi	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 anticipé, étant précisé que le développement des RS est perceptible surtout dans le parc de logement existant (non concerné par la servitude).
527	R96	74. EMPLACEMENTS RESERVES	GILCART Monique 43 Bd de Rothéneuf Saint- Malo	Souhaite connaître le détail du projet ERV 24 sur sa propriété (parcelle 611). Souhaite par ailleurs proposer un achat de terrain à la Ville, lui permettant de desservir pour une future construction de maison.	Le but de l'emplacement réservé n°V24 est de conserver des possibilités d'accéder aux futurs aménagements sur le site de Rothéneuf. La ville va ré-étudier l'emprise de cet emplacement réservé pour le mettre en cohérence avec le projet.
528	R94	900. DEMANDE DE CONSTRUCTIBILITE	GILCART Monique 43 Bd de Rothéneuf Saint- Malo	Souhaite pouvoir rendre constructible sa parcelle 66 (43 Bd de Rothéneuf ?) et demande le rétablissement de la zone N	Compte tenu de la sensibilité environnementale du site, il n'est envisagé de modifier le zonage de ces parcelles
529	@158	89. OAP MONTAGNE SAINT JOSEPH	GIROUX Dominique	OAP Mgne St Joseph: rue Belle Fontaine inadaptée à une augmentation de circulation	cf réponse pour contribution R6
530	C14	61. REGLEMENT - ZONES URBAINES	GODINOT Bertrand 33 rue du Bignon	Parcelles K907 et K909 Classé en Uee mais une partie en 1AULb demande que l'ensemble ait le même classement	La ville prend note de cette remarque. Les deux parcelles sont classées en zone UR1 dans le PLU arrêté.
531	@527	3. AVIS SUR LE PROJET	GOGUEL Bernard rue Godard	Un PLU classique n'est plus acceptable face au dérèglement climatique, et aux défis qui attendent le territoire dans les prochaines décennies. Il est navrant dans ces conditions que le projet de PLU ne prenne aucunement en considération des perspectives de montée de la mer plus réalistes et sévères, autrement dit une "anticipation politiquement responsable" comme fort judicieusement proposé par le Collectif Montée des Eaux, dont je partage et soutiens les analyses. Les prévisions affichées dans le PPRSM 2017 sont obsolète et la ZSI a déjà été supprimée en mai 2022. C'est d'un prochain PPRSM que le PLU aurait dû savoir tenir compte, Par ailleurs, il semble indispensable de travailler à l'échelle d'un territoire élargi, c'est-à-dire de passer d'un PLU à un PLUi (intercommunal).	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.
532	@41	82. OAP CAMPUS II	GONCALVES Manuel 1 rue des Aunettes 94 Bonneuil sur Marne	Opposé au projet PLU sur le secteur de la Banneville. Les habitants n'ont pas été consultés sur ce projet. Peut-on transformer les terres agricoles qui sont vendues à des promoteur privés en espaces de promenade, ou en forêt. Saint-Malo c'est la mer, mais aussi la terre. La commune met en danger la nature. Il faut arrêter la bétonnisation de la ville. Il faudrait démontrer que Saint-Malo a besoin de logement, pour les jeunes, dans une ville de vieux	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
533	R6	89. OAP MONTAGNE SAINT JOSEPH	GOUSSET Anne 8 impasse Belle Fontaine SAINT MALO	OAP Montagne St Joseph La rue doit être requalifiée dans le projet, permettre que les voitures passent malgré les murs qui s'effondrent car rue souvent bloquée	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. 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.
534	R14	89. OAP MONTAGNE SAINT JOSEPH	GOUSSET Anne 8 impasse Belle Fontaine SAINT MALO	En complément de l'observation au registre du 6 mai, demande de conserver le double sens de circulation de la rue en sortie de l'impasse Belle Fontaine.	cf réponse pour contribution R6
535	@357	62. REGLEMENT - ZONES ECONOMIQUES ET EQUIPEMENTS	Groupe Hospitalier Rance Emeraude Saint- Malo	, le GHRE a lancé précédemment une étude concernant le devenir du site Broussais. Des séances de travail ont ainsi eu lieu à partir de fin novembre 2024, avec l'ensemble des concernés.Vous trouverez ci-dessous nos observations sur le projet de PLU puis nos propositions de modification. Observations : le GHRE note les points positifs suivants : ▣ L'ensemble du site Broussais est compris dans la zone UC et est soumis aux mêmes règles que tout le domaine foncier de cette zone. Aucune ambition spécifique n'est affichée pour le site Broussais dans les pièces réglementaires du projet de PLU, ▣ Il y a peu de contraintes spécifiques pour le site, à part les éléments protégés à valoriser. Ceux-ci sont déjà connus et/ou identifiés dans les études préalables. Dans le règlement graphique du projet de révision, il n'y a pas d'arbre isolé à protéger, ▣ L'évolution de la cote de la ligne d'eau du Plan de Prévention du Risque de Submersion Marine (PPRSM) est prise en compte pour le calcul de la hauteur absolue des bâtiments, dans les secteurs concernés (point d'attache du calcul de cette hauteur), ▣ Le projet de PLU révisé comprend une règle relative à « l'harmonie volumétrique », qui permet de moduler les prescriptions de hauteur sur un secteur - en plus ou en moins - pour une bonne cohérence du bâti, ▣ Le projet de PLU ne comprend pas de contrainte sur l'emprise au sol des constructions (jusqu'à 100 %) ; il applique un Coefficient de Surface de Biotope (CBS) à respecter, lequel donne plus de flexibilité aux projets de construction, Le projet de PLU prévoit la possibilité de réaliser les stationnements « dans l'environnement immédiat » (moins de 300 m). Ceci ouvre la possibilité de positionner des places dédiées dans d'autres constructions et/ou dans des parkings silo situés à proximité.▣ Le projet prévoit des règles contraignantes sur le nombre de places de stationnement, en particulier pour les logements, mais modulées pour les logements sociaux, conformément au Code de l'Urbanisme ; ceci donne plus de souplesse lors de la conception des projets immobiliers, ▣ Le projet de PLU prévoit aussi : • la possibilité de mixité et d'une réflexion sur la mutualisation du stationnement, • la possibilité d'accepter ou d'imposer un nombre de places différent dans les secteurs couverts par une OAP, ▣ Le projet précise aussi une servitude de mixité sociale, par site sur deux secteurs. Le GHRE note notamment que cette servitude : • présente une souplesse dans son application, par permis ou par projet global construction, • ne s'applique pas en cas de réhabilitation, extension ou changement de destination de constructions, • ne s'applique pas dans les secteurs couverts par une OAP.	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.

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
		62. REGLEMENT - ZONES ECONOMIQUES ET EQUIPEMENTS	Groupe Hospitalier Rance Emeraude Saint-Malo	Suite :Propositions de modification : le GHRE propose de revoir la rédaction du projet de PLU, dans le sens de : ▢ Permettre la création de locaux pour vélos, où les vélos seront rangés sur deux niveaux, pour limiter la dimension des locaux, ▢ Prendre en compte la cote millénaire dans la définition des rez-de-chaussée (RdC) dans les secteurs concernés par le PPRSM. A l'identique de la hauteur absolue qui, dans les secteurs concernés, est définie à partir de la cote de la ligne d'eau du PPRSM 2100, la notion de RdC pourrait être liée, dans les secteurs concernés, à la gestion du risque d'inondation / submersion et pas au terrain naturel /projeté : • proposition n°1 : la notion de RdC pourrait être remplacée 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 millénaire, • proposition n°2 : la notion de RdC pourrait être définie à partir de la cote millénaire, 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, ▢ Prévoir une surface d'environ 5 000 m2 pour la création d'un EPHAD, qui remplacerait celui des Corbières. Nous vous remercions de bien vouloir prendre en considération nos observations et propositions, et vous prions de croire, Mesdames, Monsieur, en l'expression de notre considération respectueuse.	
536					
	@357	71. DEMANDES RELATIVES AU ZONAGE	GUANVER HOUGA Philippe ANNE-Marie Av St Marie	Propriétaire des parcelles 928 et 837. Contestent la classification en zone Nlt (naturelle et paysagère littorale) ou en "espace remarquable": • Ils ont acheté ces terrains (anciens du camping municipal du Nicet) à la Ville en 2013 et 2018. La parcelle n° 928 a été déclassée du domaine public et vendue avec une clause de "servitude non aedificandi" visant à protéger la vue sur mer et la commune a "irrégulièrement opposé une interdiction totale de construire", allant au-delà de cette servitude initiale.	Le classement en zone NLT résulte de l'application de la Loi Littoral, les parcelles étant des espaces remarquables protégés au titre des articles L. 121-23 et L. 121-24 du Code de l'urbanisme. Le contentieux est toujours pendant devant les juridictions civiles entre les contributeurs et la Ville de Saint-Malo à ce sujet.
537					
	@458	71. DEMANDES RELATIVES AU ZONAGE	GUENVER Philippe et Anne-Marie	Opposition au classement en zone Nlt des parcelles 928 et 837 (ancien camping du Nicet) Propriétaires des parcelles cadastrées 928 et 837, anciennes parties du camping municipal du Nicet, acquises auprès de la Ville de Saint-Malo en 2013 et 2018. Par acte authentique du 2 juillet 2018, la parcelle 928 a été vendue avec une servitude non aedificandi limitée à la protection de la vue sur mer, et non une interdiction générale de construire. La commune a récemment opposé à tort une interdiction totale de construire, même pour un projet léger (tente éphémère), ce qui dépasse les termes de la servitude. Un litige est en cours devant la Cour d'appel de Rennes. Nous avons découvert que la commune envisage de classer ces parcelles en zone Nlt, correspondant à un site remarquable avec de fortes restrictions d'aménagement. Or, ces terrains sont des espaces urbanisés ou altérés, sans caractéristiques naturelles remarquables. La jurisprudence (CE, CAA Bordeaux, TA Rennes) rappelle que la qualification de site remarquable suppose une unité paysagère justifiant cette protection, ce qui n'est pas le cas ici. Rien ne justifie que ces parcelles soient classées en zone Nlt, plus restrictive que la zone Ulb actuelle à vocation sport et loisirs. Demandant que le classement en zone Nlt soit rejeté pour ces parcelles. PJ de 4 pages avec plans et photos.	Le classement en zone NLT résulte de l'application de la Loi Littoral, les parcelles étant des espaces remarquables protégés au titre des articles L. 121-23 et L. 121-24 du Code de l'urbanisme. Le contentieux est toujours pendant devant les juridictions civiles entre les contributeurs et la Ville de Saint-Malo à ce sujet.
538					
	@66	87. OAP GAMBETTA	GUERISEC René	Doublon avec R-031	même réponse que R. 031
539					
	R31	87. OAP GAMBETTA	GUERISEC 8 rue des mouettes	OAP Gambetta secteur du carrefour de l'Espérance Demande de : - Préserver l'environnement du carrefour de l'Espérance (qualité de l'insertion architecturale et paysagère, ambiance pavillonnaire, circulations), ce qui est incohérent avec le projet de constructions en R+4 à R+5 à cet endroit. Du R+3 serait suffisant (Cf. construction en cours qui semble respecter le contexte pavillonnaire) - Ne pas dégrader cette entrée de ville et le boulevard agréable et préserver le cadre de vie de ce quartier en conservant le maximum d'espaces verts.	OAP Gambetta : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°5
540					
	@80	900. DEMANDE DE CONSTRUCTIBILITE	Guerrier Jean-Louis Le Mottais	Parcelles 135 1600m² Une partie classée en N projet de construction dans la partie sud en dent creuse . Ne comprends pas que le groupe Lamotte puisse construire sur les parcelle voisines en UR1 alors que ZH, faune et flore	Parcelle CW 135 : la zone naturelle grève les parcelles mitoyennes de la même manière que celle de Monsieur GUERRIER, zone justifiée par les caractéristiques des terrains et la volonté de la collectivité de préserver les abords de la route départementale
541					
	R13	52. MOBILITES DOUCES - TRANSPORTS EN COMMUN	GUIHARD Anne et Loïc 15, rue Noguette	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?	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.
542					
	R13	75. RG- CLASSEMENT PATRIMOINE	GUIHARD Anne et Loïc 15, rue Noguette	Parcelle AO43. Demande que leur maison, ancienne et sans doute dépendance de la malouinière proche soit classée en élément de patrimoine à protéger	La construction sur la parcelle AO 43 sera protégée au titre des éléments du patrimoine bâti
543					
	@68	90. OAP ARISTIDE BRIAND	GUIHARD Anne et Loïc 15, rue Noguette	OAP ARISTIDE BRIAND Propriétaires au 15 rue Noguette, Section AOn°43 d'une maison de la fin du 19e siècle, probablement dépendance de la Malouinière attenante. La parcelle est déclarée en « espace collectif à créer » sur l'OAP, sans aucune concertation antérieure. Au courant et favorables à la création d'un passage en liaison douces entre la salle des sports et leur mur de propriété, mais pas de la possible destruction de leur maison. Demande d'exclusion de leur propriété du périmètre de l'OAP : Demande de classer la maison en « élément du patrimoine bâti à protéger » PJ : 2 photos @65	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.
544					
	@69	90. OAP ARISTIDE BRIAND	GUIHARD Anne et Loïc 15, rue Noguette	OAP ARISTIDE BRIAND Complément par mail de @68 (PJ : 2 photos)	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.
545					

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
	C19	90. OAP ARISTIDE BRIAND	Guilbert-Danet I rue Ch Lachambre	OAP A Briand, opposition à l’OAP sur l'ancienne entreprise LONCLE et demande une modification afin de préserver la qualité de vie et l'identité du quartier . Contre notamment les Sième et Gième étage • Densification excessive : Les hauteurs des constructions (jusqu'à R+6+S ou R+7) sont jugées disproportionnées par rapport au bâti existant, nuisant à l'harmonie architecturale du quartier. • Impact sur la qualité de vie : Le projet réduirait encore davantage l'ensoleillement des habitations existantes, déjà affectées par une construction voisine, impactant le bien-être et la valeur des biens. • Terrain inondable : Le site étant classé comme inondable, une densification aussi importante est jugée inadaptée et risquée. • Manque de transparence et concertation : Les hauteurs ont été augmentées après la concertation préalable, et les riverains ont le sentiment de ne pas avoir été entendus lors des échanges avec la mairie. En conséquence, ils demandent la révision immédiate du projet pour limiter les hauteurs à R+3 ou R+4 au maximum, la prise en compte des contraintes d'inondabilité, et une modification du PLU . •Le futur SCOT (440 logements/an jusqu'en 2031, puis 230). Cette surestimation masque une logique de densification rapide et mal maîtrisée, au détriment des terres agricoles. 3. Négligence du renouvellement urbain Le PLU ne prend pas en compte : •Les 11 000 logements susceptibles d’être réoccupés d’ici 2050 (résidences secondaires, vacants, successions – source INSEE), •Les outils légaux de régulation des résidences secondaires (ex. : Loi Le Meur, 2024), ce qui alimente artificiellement les besoins fonciers. 4. Insuffisance des études de capacité d'accueil Les infrastructures (eau potable, assainissement, réseau électrique, déchets, mobilités) ne sont pas clairement évaluées au regard de la croissance projetée, malgré les alertes de la MRAe et de Saint-Malo Agglomération.	OAP Aristide Briand se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°2 OAP Le scenario 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. 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).
546	R19	900. DEMANDE DE CONSTRUCTIBILITE	GUILLEMER Magali 12 Le Bouffais 35 Mesnil Roch	Parcelle T380 au Pont Robert, en zone A mais non exploitable. Souhaite la rendre constructible (assainissement à proximité) afin de se rapprocher de son lieu de travail à Saint-Malo.	La commune a pris note de la demande du propriétaire. Après étude, il est apparu qu'il est difficilement envisageable d'agrandir le périmètre de l'OAP Campus II au-delà de ce qui est proposé dans le cadre du PLU arrêté. En effet, cela impliquerait de consommer de nouveaux ENAF, or les hectares ont été strictement accordés en application de la loi Climat et Résilience (ZAN) de 2021.
547	@480	84. OAP PORT ET INCIDENCE SUR LE PAYSAGE (GARE DU NAYE HORS PERIMETRE)	GUILLEMOU Jean-Marie 8 place Mgr Duchesne	En accord avec l'APPSAM, il est scandaleux que le PLU autorise des constructions sur toute la zone du terminal du Naye, occultant définitivement la vue sur l'Intra-Muros. Ignorer ainsi les nombreuses demandes de respect du patrimoine unique de Saint-Malo est un mépris intolérable	La ville prend note de cette observation
548	@423	2. PROCEDURE	GUILMIN Jean-Pierre 12 Rue ISIDORE JOUANNY	@Validation par référendum : Suggestion que le PLU soit approuvé par référendum au niveau de l'agglomération.	La révision du PLU étant une compétence communale et non de Saint-Malo Agglomération, l'idée d'une action à l'échelon supra-communal n'est pas envisageable. En tout état de cause, la procédure de révision d'un PLU ne permet pas de l'approuver par la voie d'un référendum.
549	@423	41. ENV-CONSIDERATIONS GENERALES	GUILMIN Jean-Pierre 12 Rue ISIDORE JOUANNY	Restitution de terrains à la nature : Proposition de rendre certains terrains artificialisés à la nature pour compenser la perte de végétation.	Cf plans végétalisation et biodiversité adoptés 2023 et annexés au PLU: plan d'action en cours de mise en oeuvre pour végétaliser / désimperméabiliser les espaces publics (1ers projets: cour d'école végétalisée, boulevard Douville re-éaménagé, désimperméabilisation pieds arbres, trottoirs,...etc) . Dans l'OAP Trame Verte et Bleue figurent de nombreuses préconisations poussant à la désatrficalisation des espaces aujourd'hui artificialisés, elle pousse également à faire évoluer les pratiques de gestion des espaces verts qui ont longtemps été géré de manière très horticoles, pour promouvoir une nature plus spontanée et moins artificielle en milieu urbain.
550	@423	51. MOBILITES CIRCULATION	GUILMIN Jean-Pierre 12 Rue ISIDORE JOUANNY	@Centralité de Saint-Malo : Le PLU se concentre trop sur Saint-Malo et pas assez sur l'agglomération entière, nécessitant une vision plus large de l'urbanisation et des transports. @Manque de planification des transports : Il n'y a pas de plan clair pour les voies de communication, ce qui est problématique pour une ville déjà congestionnée.	Saint-Malo Agglomération dispose d'un Plan Global des Déplacements (PGD) qui a été approuvé en 2019 et c'est celui-ci qui guide les actions entre Ville et Agglomération. 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. 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.
551	@423	61. REGLEMENT - ZONES URBAINES	GUILMIN Jean-Pierre 12 Rue ISIDORE JOUANNY	@Hauteur des immeubles : La hauteur proposée pour les nouveaux immeubles est jugée excessive ; une limitation à R+2 ou R+3 est suggérée.	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
552	@423	84. OAP PORT ET SON LIEN AVEC L'INTRAMUROS	GUILMIN Jean-Pierre 12 Rue ISIDORE JOUANNY	@Amélioration du port : Le projet pour le port, visant à réduire la circulation automobile près des remparts, est bien accueilli.	La ville prend note avec satisfaction de cette observation
553	@532	84. OAP PORT ET SON LIEN AVEC L'INTRAMUROS	HARDEL Pascal Place du poids du roy Saint-Malo	Fait part d'observations concernant l’OAP Port. La réduction de l'accès à l'Intra-Muros à ne seule voie d'accès, de plus par le Pont du Pertuis est une hérésie (Cf. à cet égard weekend de la pentecôte 2025). Depuis un certain temps on constate une baisse de fréquentation, restaurants et commerces à moitié vides. Risques d' exclusion indirectement l'accès de toutes les personnes qui ont des difficultés de déplacement, les personnes handicapées, ou les personnes âgées Risque de problèmes de pérennité et de maintien de l'activité des commerces et autres au long de l'année de façon viable ; Quels sont les solutions acceptables pour compenser la disparition des parking prévus, Quelles solutions d'accès faciles et acceptables pour tout le personnel qui travaille, les étudiants et les résidents d'intra muros, toute l'année ? Pourquoi au lieu d'essayer d'exclure la voiture des abords de l'Intra Muros ne travaille ton pas sur la fluidité des différents flux y compris en étudiant la saisonnalité ? Le manque de concertation, avec les acteurs locaux et résidents qui pourraient être force de proposition ne peut que soulever une vague d'incompréhension.	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
554	@194	82. OAP CAMPUS II	HEBERT Laurent 18 rue Christian de Kergariou 35 La Gouesnière	Exprime avec force son opposition au projet OAP Campus 2 qui n'est pas appuyé sur des données vérifiables, en raison des montants mobilisés pour ce projet – aménagements, voiries, équipements – qui atteignent des niveaux totalement démesurés, sans lien avec les besoins réels de la population et qui ne repose sur aucune urgence démographique ni aucune tension avérée sur le logement. Il est inacceptable d'artificialiser des sols naturels et d'alourdir durablement les finances locales pendant que des logements existants restent vacants ou sous-occupés. Une politique fondée sur la réhabilitation, la densification intelligente et la maîtrise des dépenses est non seulement possible, elle est indispensable.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
555					

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
556	@99	51. MOBILITES CIRCULATION	HEDOU Joelle 90 Cours John Kennedy	La circulation dans l'intramuros est à limiter aux riverains, commerçants, livreurs et entreprises afin de dégager l'espace public déjà bien chargé de promeneurs. Cela permettrait d'envisager des embellissements sur les espaces libérés.	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 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.
557	@99	84. OAP PORT ET SON LIEN AVEC L'INTRAMUROS	HEDOU Joelle 90 Cours John Kennedy	Les parkings au ras des remparts et du port sont à supprimer pour une grande partie car ils gâchent la vue sur les remparts et le port. L'aménagement de promenades mettrait en valeur ce patrimoine remarquable. Ces actions supprimeraient beaucoup de circulation parasite générée par ces possibilités de stationnement saturées. Des parking relais à l'entrée de ville sont la solution, à coupler avec une offre de prêt de vélos et des pistes cyclables sécurisées.	La ville prend note avec satisfaction de cette observation
558	@447	51. MOBILITES CIRCULATION	HENRY 10 Bd de la Race Saint-Malo,	Souhaite que soit mis en place Boulevard de la Rance un ou des systèmes coercitifs pour faire ralentir tous les véhicules motorisés. Ceci permettra d'atténuer le bruit et la pollution.	La ville prend note de cette observation et s'adressera aux services dédiés pour la prise en compte de ce sujet.
559	@3	53. STATIONNEMENT	Herlin François rue d'Orléans SAINT MALO	Intra muros Difficulté de se garer, tarif pour les parkings aériens mais concurrences Craint la suppressions de places avec l'OAP port. Réserver l'intra muros aux résidents?	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 transports en commun 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.
560	R87	89. OAP MONTAGNE SAINT JOSEPH	HERMES Y	Dépôt d'un document (8 pages) relatif à l'OAP Montagne Saint-Joseph, qui rappelle que le précédent PLU prévoyait des voies nouvelles (en particulier la voie nord du Routhouan) qui n'ont pas été réalisées et qui alerte sur une urbanisation de la Montagne Saint-Joseph qui ne pourra être entreprise sans une forte amélioration des voiries actuelles, pas adaptées à ce projet. Pose la question du devenir de la ZPPAUP de la rivière programmée dans le PLU actuellement en vigueur.	Le SPR du secteur de la Rivière n'est pas remis en cause. Il est annexé au dossier de PLU en tant que servitude d'utilité publique et le SPR s'applique pour tous les travaux ou aménagements envisagés sur le secteur.
561	R92	900. DEMANDE DE CONSTRUCTIBILITE	HERMIOTE Denis Jean-Michel La Grande Moinerie rue de la Monneraie	Demande que les bâtiments situés à la petite Moinerie (actuellement en UA1) puissent être transformés en habitation: grange , petit hangar, grand hangar, chenil et buanderie	Le zonage de cette parcelles va être reconsidéré comme les autres propriétés du secteur de la Moinerie.
562	@186	900. DEMANDE DE CONSTRUCTIBILITE	HERNIOTE Solange La Grande Moinerie	Demande la constructibilité des terrains DM3 avant UM5 maintenant N à vérifier	Le zonage de cette parcelles va être reconsidéré comme les autres propriétés du secteur de la Moinerie.
563	@413	61. REGLEMENT - ZONES URBAINES	HERNIOTE Solange La Grande Moinerie	Propriété de la Grande Moinerie, demande que cette propriété ne soit pas classée en UA1 mais classée en UR1 notamment la parcelle DM3 où se situent déjà des logements.	Le projet de PLU prévoit en effet le classement de tout ce secteur en zone UA2 correspondant aux zones à vocation d'activités industrielles. 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.
564	@413	75. RG-CLASSEMENT PATRIMOINE	HERNIOTE Solange La Grande Moinerie	Propriété de la Grande Moinerie, La parcelle DM172 est séparée de la DM3 par un mur traditionnel en pierres qui ne figure pas sur le plan. N'apparaît pas non plus un puits traditionnel en côté nord de cette parcelle (DM172).	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
565	@85	75. RG-CLASSEMENT PATRIMOINE	HEUX Jean-François 50 et 50bis Bd du Rosais	Demande la non inscription de sa maison en bâtiment protégé car construction sans intérêt patrimonial....photos jointes	La commune prend connaissance de cette observation et étudiera avec le Bureau d'Etudes la pertinence du classement
566	R20	61. REGLEMENT - ZONES URBAINES	Hubert Patrick et Caroline Rue Beauséjour	Rue Beauséjour : Vérification que N°10 au N° 24 sont bien classées en UR1	Les 2 parcelles mentionnées sont bien classées en zone UR1
567	@206	3. AVIS SUR LE PROJET	HUBERT Valérie 6 Rue Leclerc	Atterrée de voir que le PLU, en contradiction avec l'objectif de protection du patrimoine du PADD, permette la bétonnisation de tous les espaces urbains, bâtis ou non encore bâtis, dénaturant le patrimoine architectural et réduisant de plus en plus les espaces verts. Certains projets sont justifiés par le besoin de logements mais ils sont en grande majorité peu accessibles aux malouins, vu le prix de l'immobilier. La ville accepte le bétonnage des espaces verts urbains le long de la côte sans tenir compte du respect du trait de côte, de la loi littorale, des risques de submersion marine ainsi que du code de l'environnement. (Ex : ancien camping des Nielles qui va être bétonné sans étude d'impact, au lieu d'en faire une aire de jeux pour enfants, ou un camping). Et quid du PPRSM qui englobe cette partie de la côte jusqu'à Rothéneuf. Favorable au développement économique mais sans dénaturer l'authenticité de la ville et en respectant l'environnement.	Si le PLU prévoit une densification des espaces urbanisés (imposée par la loi Climat et Résilience avant toute extension urbaine), pour autant le PLU impose un coefficient d'emprise au sol maximal dans les diverses zones en fonction de la taille des parcelles et impose un coefficient de biotope (dont une partie en pleine terre en fonction des zones et des tailles des parcelles), Beaucoup d'éléments évoqués sont relatifs aux capacités d'accueil du territoire, exposés en diffus dans le rapport de présentation. 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.

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
568	@343	82. OAP CAMPUS II	HUBLET Nicolas	Exprime son opposition à l'OAP "Campus 2", soulevant deux préoccupations majeures : le logement et la mobilité. 1.Logement : Ampleur excessive du projet et inadéquation avec les besoins réels en logements. Artificialisation de terres agricoles sans répondre aux enjeux de gestion de l'eau, tant en termes de ressource que d'évacuation et de traitement. 2.Mobilité : Résident à Cancale et travaillant à Saint-Malo, s'inquiète de la suppression de la 2x2 voies entre "Jardiland et Lidl" au profit d'une nouvelle route en 2x1 voie avec un parking relais. Doute de l'efficacité de cette mesure, estimant que les usagers ne s'arrêteront pas pour prendre un bus, ce qui entraînerait une saturation de la nouvelle infrastructure et un report de trafic sur des axes secondaires déjà congestionnés. Souligne la nécessité de promouvoir les mobilités douces sans sacrifier les autres usages, encore majoritaires. En conclusion, appelle à une révision du projet pour le rendre plus cohérent et respectueux du territoire et de ses habitants.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
569	@524	82. OAP CAMPUS II	IMMOBILIERE CHEREL – ETI CHEREL JULIEN 2 rue de la Croix Desille	En tant que professionnel de l'immobilier d'entreprise, confirme l'intérêt d'implanter de nouveaux centres de formation dans ce secteur. Ce développement est pertinent et répond à une demande réelle, notamment avec les projets d'équipements sportifs et de pôle d'échange.	OAP Campus II : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
570	@524	87. OAP GAMBETTA	IMMOBILIERE CHEREL – ETI CHEREL JULIEN 2 rue de la Croix Desille	OAP n°5 – Gambetta : Ayant mené plusieurs opérations dans le quartier, soutient le maintien des activités économiques à l'Est du secteur, qui contribuent à son dynamisme.	La commune note avec satisfaction la remarque formulée sur le projet de PLU
571	@524	88. OAP GENERAL DE GAULLE	IMMOBILIERE CHEREL – ETI CHEREL JULIEN 2 rue de la Croix Desille	Ilôt B – OAP n°6 Général de Gaulle : Soutient cette opération de renouvellement urbain, qui valorise l'avenue du Général de Gaulle et favorise une mixité à dominante résidentielle. Étant donné la programmation déjà en cours sur l'ancien site de KILOUTOU (2 commerces, salle de sport, bar-restaurant), la mixité fonctionnelle semble assurée. Il serait donc préférable de limiter le socle actif à un seul niveau, afin de privilégier les logements.	La ville prend note de cette observation
572	@452	72. ZONAGE DES ZONES HUMIDES, ELEMENTS BOISES	INDIVISION HL	Courrier de 3 pages avec plan. Contestation du classement en zone humide des Parcelles P n°263-282 (secteur Notre-Dame des Flots), entaché d'une erreur manifeste d'appréciation. 1. Absence de critères écologiques justifiant ce classement : Ces parcelles ne présentent ni sol hydromorphe ni végétation hygrophile, comme l'exige l'article R.211-108 du Code de l'environnement. La carte INRA indique un niveau d'hydromorphie de 0/9. Aucune étude contradictoire ne justifie ce classement. 2. Sécurité et urbanisation maîtrisée : La situation en bordure de falaise ne justifie pas une inconstructibilité totale, notamment pour la parcelle 263, située en retrait de l'aplomb et desservie par une voirie. Elle s'inscrit dans la continuité du bâti existant et ne présente ni aléa naturel fort, ni servitude interdisant la construction. 3. Atteinte à des droits préexistants : La parcelle 263 n'était pas inconstructible en 1967 et un certificat d'urbanisme de 2018 ne faisait état d'aucune servitude bloquante. Ce classement revient à supprimer un droit à construire sans justification suffisante. 4. Demandes de : ☑ Réaliser une expertise écologique indépendante sur le caractère humide de la zone. ☑ Restaurer une constructibilité partielle, encadrée et proportionnée sur la parcelle 263. ☑ Revoir le zonage en cohérence avec le PADD et les principes de proportionnalité.	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
573	C10	900. DEMANDE DE CONSTRUCTIBILITE	Indivision Thual	Parcelles AZ118 et AZ243 demande la constructibilité Quelmer la Passagère Zone N	Il n'est pas possible d'ouvrir à l'urbanisation les parcelles en application de la Loi Littoral qui protège strictement les espaces remarquables du Littoral (articles L. 121-23 et L. 121-24 du Code de l'urbanisme)
574	@44	82. OAP CAMPUS II	JACROT Fabrice 44 Rue de la Fontaine aux Pèlerins	OAP n°11 CAMPUS II Inquiet de l'impact de la création d'un nouvel axe routier au niveau du rond-point des Français Libres : sortie du domicile difficile et dangereuse, impact de l'augmentation du trafic à proximité immédiate, nuisances sonores, augmentation de la pollution de l'air et sentiment d'insécurité accru. Aucune mesure claire de sécurisation pour les riverains n'est prévue (ralentisseurs, protection piétonne évaluation des risques d'accidents qui peuvent être aggravés par les aménagements (cf voie douce sur l'avenue du Maréchal Juin). Questions : -Avez-vous des données précises sur le trafic routier généré par ces centaines de logements supplémentaires ? -Quelle garantie avez-vous que le nouveau boulevard n'augmentera pas les risques d'accidents dans ce secteur résidentiel ? La transformation de la voirie sans prise en compte sérieuse des usages existants trahit une absence de concertation réelle. La Loi Climat impose une modération forte de l'artificialisation des sols et une révision des modèles d'urbanisation. En l'état, ce projet va à l'encontre de ces objectifs et compromet gravement la sécurité des habitants du quartier.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
575	@43	82. OAP CAMPUS II	JACROT Fabrice 44 Rue de la Fontaine aux Pèlerins	Opposé à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°11 « Campus II » dans sa forme actuelle. Contradiction majeure entre une urbanisation massive consommant près de 52 hectares de terres agricoles et les engagements formels du ZAN et des principes du SRADET Bretagne. Le patrimoine local n'est pas non plus épargné. Le projet prévoit l'implantation d'un bâtiment jusqu'à R+2+ comble à moins de 10 mètres de ma maison (vis-à-vis, impact acoustique inacceptable). De plus, le mur d'enceinte du domaine de La Banneville, ainsi que les arbres centenaires pourtant identifiés comme élément patrimonial à préserver, seraient mis à mal par la proximité de ces constructions. Interrogations sur les éléments suivants : • Pourquoi engager une artificialisation aussi massive alors que la densification douce du tissu existant (réhabilitation du parc bâti ou la surélévation de structures existantes) permettrait d'absorber les besoins réels ? (croissance de la population modérée, portée essentiellement par des arrivées de retraités, besoins évoluent : réhabiliter, adapter l'existant, créer des logements intergénérationnels ou étudiants dans le centre) • Quelles études précises d'impact sur le trafic et ses conséquences sur le quartier le bruit et la pollution ont été menées pour anticiper les conséquences du nouveau boulevard prévu ? • Comment la municipalité justifie-t-elle la fragilisation du patrimoine bâti protégé dans un secteur classé ? En conclusion, demande de ne pas valider cette OAP Campus II dans sa forme actuelle. Une autre voie est possible : celle du renouvellement urbain, de la sobriété foncière, et de la concertation véritable avec les habitants.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
576	@45	82. OAP CAMPUS II	JACROT Monique	Opposition au projet OAP n°11 CAMPUS II pour les raisons suivantes : -Absence d'évaluation environnementale renforcée et d'étude de bruit. Cette lacune dans la procédure soulève de sérieux doutes quant à la légalité de l'approche suivie. - La hiérarchie normative a été méconnue, notamment en matière de respect des principes du Code de l'environnement, du SRADDET Bretagne et de la loi Climat et Résilience. Le non respect de ces normes expose la commune à un risque contentieux élevé, qui pourrait retarder voire invalider le projet. Questions : -Pourquoi aucune évaluation environnementale approfondie n'a-t-elle été menée malgré l'ampleur du projet ? -Quels éléments permettent de conclure à l'absence d'impact sonore significatif ? -La Ville envisage-t-elle de réviser le dossier pour se conformer aux exigences réglementaires et éviter un contentieux ? Demande la suspension de l'actuelle procédure de révision du PLU pour le secteur OAP Campus II, en attendant la conduite d'une évaluation environnementale complète et d'une concertation adaptée.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
577	R55	81. OAP ROTHENEUF	JAN	Opposition à l'OAP n°8 ROTHENEUF pour les raisons suivantes : -Absence d'un inventaire rigoureux des zones humides. -Non-respect de la préservation des continuités écologiques, de la biodiversité et de l'équilibre hydrique au profit d'une urbanisation contraire aux objectifs de la loi ZAN. -Absence de mesure de compensation. -Absence d'intérêt général : pas de besoin avéré de la population mais intérêt de promoteurs. -Risque de résidences secondaires au vu du prix du terrain. -Densité excessive incompatible avec le tissu urbain existant et le caractère paysager du quartier. -Impact négatif sur la circulation et le stationnement au détriment de la qualité de vie des riverains.	OAP Rothéneuf : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°8
578	@449	81. OAP ROTHENEUF	JAN Pascale BD DE ROTHENEUF	Très préoccupée par le projet d'urbanisation des Trois Cheminées, notamment l'absence d'un inventaire récent et sérieux des zones humides, indispensables à la biodiversité, à la qualité de l'eau et à la prévention des inondations. Ce manque va à l'encontre des exigences environnementales et semble ignorer l'impact sur la faune locale. Par ailleurs, la concertation avec les habitants est insuffisante, ce qui est regrettable pour un projet d'une telle ampleur. Demande le gel de l'OAP N°8 tant qu'une étude complète et une véritable consultation n'auront pas eu lieu, afin de préserver l'intérêt général et les milieux naturels.	OAP Rothéneuf : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°8
579	@276	82. OAP CAMPUS II	Jean Marie	Habitant du quartier, étonné par l'ampleur du projet Campus 2, notamment son emprise sur les terres agricoles. La disparition annoncée de l'exploitation agricole de Paramé est particulièrement préoccupante. S'interroge aussi sur la suppression de la 2x2 voies, remplacée par une voie bus/vélos et la création d'une nouvelle route parallèle. Cette solution semble lourde d'impact écologique et paysager, alors que des passerelles piétonnes et cyclables au-dessus de l'axe existant pourraient relier les zones sans sacrifier davantage d'espace. La hauteur prévue des bâtiments (jusqu'à R+7) en limite d'espaces ruraux crée une rupture visuelle et symbolique forte avec le paysage malouin. Pas opposé au développement, ni à l'accueil de nouvelles populations, mais regrette un manque de cohérence entre la densité des constructions, la stagnation démographique et la disparition progressive d'un cadre de vie plus équilibré	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
580	@401	82. OAP CAMPUS II	JEAN-FRANCOIS Gwenola 15 rue des cornes Saint-Malo	Demande solennellement de retirer les secteurs Campus II et Montagne Saint-Joseph, secteurs qui revêtent une importance historique et écologique à Saint-Malo. Depuis la loi Climat et Résilience de 2021, l'impératif de limitation de l'artificialisation des sols est crucial. Malgré ce contexte, les projets d'urbanisation de plus de 50 hectares sur ces deux sites incluant des immeubles jusqu'à 27 mètres de haut, des voiries nouvelles sur des zones humides, et la création de parkings silos ont été intégrés au projet de PLU sans véritable concertation avec les riverains Les habitants ont découvert a posteriori l'ampleur de ces projets. Les justifications avancées pour ces projets s'appuient sur des prévisions de logements gonflées et ignorent le potentiel existant 5. Il appelle à une stratégie plus responsable, valorisant l'existant et intégrant le patrimoine historique et écologique plutôt que de consommer de nouveaux sols.	OAP Campus II et Montagne Saint-Joseph : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°10 + 11
581	@401	89. OAP MONTAGNE SAINT JOSEPH	JEAN-FRANCOIS Gwenola 15 rue des cornes Saint-Malo	Demande solennellement de retirer les secteurs Campus II et Montagne Saint-Joseph, secteurs qui revêtent une importance historique et écologique à Saint-Malo. Depuis la loi Climat et Résilience de 2021, l'impératif de limitation de l'artificialisation des sols est crucial. Malgré ce contexte, les projets d'urbanisation de plus de 50 hectares sur ces deux sites incluant des immeubles jusqu'à 27 mètres de haut, des voiries nouvelles sur des zones humides, et la création de parkings silos ont été intégrés au projet de PLU sans véritable concertation avec les riverains Les habitants ont découvert a posteriori l'ampleur de ces projets. Les justifications avancées pour ces projets s'appuient sur des prévisions de logements gonflées et ignorent le potentiel existant 5. Il appelle à une stratégie plus responsable, valorisant l'existant et intégrant le patrimoine historique et écologique plutôt que de consommer de nouveaux sols.	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 terme de logements) fixés par les documents supra-communaux (SCoT, PLH). 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. Ensuite, le PLU doit prendre en compte les objectifs fixés par les documents supra-communaux. 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 aux échelons supra communaux (SCoT, PLH).
582	C21	90. OAP ARISTIDE BRIAND	JENIN	OAP A Briand, opposition à l'OAP sur l'ancienne entreprise LONCLE et demande une modification afin de préserver la qualité de vie et l'identité du quartier . Contre notamment les Sième et Gième étage • Densification excessive : Les hauteurs des constructions (jusqu'à R+6+S ou R+7) sont jugées disproportionnées par rapport au bâti existant, nuisant à l'harmonie architecturale du quartier. • Impact sur la qualité de vie : Le projet réduirait encore davantage l'ensoleillement des habitations existantes, déjà affectées par une construction voisine, impactant le bien-être et la valeur des biens. • Terrain inondable : Le site étant classé comme inondable, une densification aussi importante est jugée inadaptée et risquée. • Manque de transparence et concertation : Les hauteurs ont été augmentées après la concertation préalable, et les riverains ont le sentiment de ne pas avoir été entendus lors des échanges avec la mairie. En conséquence, ils demandent la révision immédiate du projet pour limiter les hauteurs à R+3 ou R+4 au maximum, la prise en compte des contraintes d'inondabilité, et une modification du PLU .	Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°2
583	@318	73. CHANGEMENT DE DESTINATION	JENSELME Olivier 2 ALLEE DES ARCADES 22240 FREHEL	Demande de changement de destination de son terrain, RUE DE LA PASSAGERE, dont une partie est actuellement classée en zone Natura 2000. Demande de reclassement en terrain de loisirs, pour aménager une aire d'accueil pour camping-cars. Parcelle voisine du camping de la Huchet. PJ : extrait du projet de PLU et photo du secteur	Les demandes de modifications de zonage ne peuvent pas recevoir une réponse positive lorsqu'elles s'inscrivent en contradiction avec les dispositions de la Loi Littoral

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
584	R7	87. OAP GAMBETTA	Jeuland Denis 3 impasse des Pluviers SAINT MALO	OAP5 Projet en limite de lotissement prévu R+5 actuel cellules commerciales R+1; Refusent les immeubles pas l'aménagement, demandent une protection de l'habitat existant	OAP Gambetta : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°5
585	@492	HORS PERIMETRE	Jocelyne 19 rue Boussinot Pomphily	L'association Osons ! a alerté sur un possible conflit d'intérêts dans les décisions d'urbanisme, avec un pouvoir concentré sur peu d'acteurs (Tour Sémaphore, Nielles, Rothéneuf). Depuis 2023, les successions sont évaluées par les notaires sur la base de terrains constructibles, ce qui peut forcer des familles modestes à vendre.	Cette observation n'appelle pas de réaction de la part de la commune
586	R61	83. OAP LA HOUSSAYE	Joumel Sylvain 5 rue des Camélias	Mitoyen du futur projet voudrait savoir à quelle distance des riverains seront les futures maisons, une voie douce est prévue en limite ouest du projet quelle largeur? Considère que le projet est opaque sur les hauteur, implantation et emprise; Les riverains auraient du être pris en compte	OAP La Houssaye : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°9
587	@167	84. OAP PORT ET SON LIEN AVEC L'INTRAMUROS	JOURDES Guillaume 25 Rue de Dinan	Co-gérant de la société Benic Opticiens activité de soins nécessitant des facilités d'accès. Opposé à l'OAP n°13 LE PORT qui prévoit la suppression des parkings P4, P5, P8, P10, P12 sans envisager d'autres parkings ou stationnements, ni même de solution alternative ; la suppression de l'accès à la vieille ville par le Naye ; la réglementation de la circulation sur l'avenue Louis Martin et le Quai Duguay Trouin. L'OAP doit être modifiée afin de tenir compte des particularismes des professionnels de santé. S'interroge sur la vision de la ville proposée par le conseil municipal qui va transformer un centre-ville en zone touristique, et menace les commerces de centre-ville.	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 puits 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
588	@399	82. OAP CAMPUS II	JOVENET Patrick 5 rue de la dorade Saint-Malo	Sollicite le retrait des orientations d'aménagement des secteurs « Campus II » et « La Montagne Saint-Joseph ». Ces secteurs servent de poumon vert à la commune : terres agricoles fertiles, habitats pour les chauves-souris et paysages qui façonnent l'identité malouine. En dépit des objectifs de ZAN, le projet de révision du PLU propose deux OAP portant sur l'ouverture à l'urbanisation de plus de 52 hectares sans véritable concertation préalable. Les prévisions de logements pour justifier ces projets dépassent largement les besoins réels constatés et ne reposent pas sur un argumentaire solide. Constate l'absence d'études solides sur la demande en logements et la sous-estimation de l'impact hydrologique et de la perte de biodiversité ; Ces projets vont à rebours des engagements climatiques pris il y a quatre ans. Demande de réorienter le PLU vers une densification maîtrisée des zones déjà bâties et de manière concertée.	OAP Campus II et Montagne Saint-Joseph : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°10 + 11
589	@399	89. OAP MONTAGNE SAINT JOSEPH	JOVENET Patrick 5 rue de la dorade Saint-Malo	Sollicite le retrait des orientations d'aménagement des secteurs « Campus II » et « La Montagne Saint-Joseph ». Ces secteurs servent de poumon vert à la commune : terres agricoles fertiles, habitats pour les chauves-souris et paysages qui façonnent l'identité malouine. En dépit des objectifs de ZAN, le projet de révision du PLU propose deux OAP portant sur l'ouverture à l'urbanisation de plus de 52 hectares sans véritable concertation préalable. Les prévisions de logements pour justifier ces projets dépassent largement les besoins réels constatés et ne reposent pas sur un argumentaire solide. Constate l'absence d'études solides sur la demande en logements et la sous-estimation de l'impact hydrologique et de la perte de biodiversité ; Ces projets vont à rebours des engagements climatiques pris il y a quatre ans. Demande de réorienter le PLU vers une densification maîtrisée des zones déjà bâties et de manière concertée.	Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°10 et n°11 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 terme de logements) fixés par les documents supra-communaux (SCoT, PLH). 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. Ensuite, le PLU doit prendre en compte les objectifs fixés par les documents supra-communaux. 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 aux échelons supra communaux (SCoT, PLH)
590	@323	82. OAP CAMPUS II	JUCHET Agnès 31400 Toulouse	A adhéré à ADBEH, dénonce un projet au détriment des habitants Pourquoi ne pas chercher des alternatives moins intrusives, plus cohérentes, qui tiennent compte des réalités du terrain et de ceux qui y vivent	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
591	@324	82. OAP CAMPUS II	JUCHET Henry 35 bis chemin des côtes de Pech David 31 Toulouse	Membre de l'Association AD BEH exprime son désaccord avec le projet de l'OAP Campus II et demande son retrait pour plusieurs raisons : Le projet est réalisé sans consultation préalable des habitants et sans justification démographique ou urbanistique solide. Il y a une surévaluation des besoins en logements : La ville prétend qu'il faut construire 530 logements par an, alors que les données de l'INSEE montrent qu'un rythme de 370 à 425 logements annuels suffirait. Saint-Malo compte déjà près de 11 000 logements vacants, sous-occupés ou libérables à l'horizon 2050. Les besoins d'un campus sont une fiction : Aucune école n'a manifesté l'intention de s'implanter à Saint-Malo, et le nombre d'étudiants stagne à 2 000. Les Campus de Rennes suffisent. Transformer une 2x2 voies en 1x2 et créer une route en zone humide sans étude de trafic préalable pourrait augmenter la pollution et la densité de trafic sur les rues adjacentes. La Banneville est un espace agricole vivant qui mérite un développement mieux pensé. Demande que l'OAP Campus II soit retiré du PLU et invite à engager un vrai débat citoyen en s'appuyant sur des solutions alternatives déjà identifiées.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
592	@14	2. PROCEDURE	JUGAND Jean-pierre	"Contribution personnelle constituée d'un mémoire de 62 pages comprenant cinq chapitres : 1/ Une concertation publique insatisfaisante ; 2/ Proposer une planification territoriale protégeant mieux le socle environnemental et répondant à la capacité d'accueil du territoire au regard des risques majeurs ; 3/ Mieux préserver et valoriser les patrimoines bâtis et paysagers dont l'Intra-Muros et le "Grand Paysage"; 4/ Privilégier l'attractivité de Saint-Malo pour les familles et les actifs ; 5/ Mieux desservir la ville de Saint-Malo et maintenir l'Avenue du Maréchal Juin." La contribution a été analysée et scindée en remarques suivant les thèmes concernés.	La commune a pris connaissance avec attention à l'ensemble des remarques formulées par Monsieur JUGAND En réaction, il peut être pointé que la modification du tracé des espaces proches du rivage sur le secteur du davier sera reprise comme proposé dans la contribution.

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
593	@14	2. PROCEDURE	JUGAND Jean-Pierre	Estime que la concertation publique a été insatisfaisante. Le bilan de la concertation ne fournit pas d'indicateurs et est incomplet (absence de CR de réunion et de mention des contributions des associations, absence de sujets majeurs (risques, SAD, SRADETT, nouveau SCoT), et absence des réponses aux questions individuelles). Signale l'absence de concertation préalable pour l'OAP campus II. Demande à la commission d'enquête : d'examiner les questions et demandes formulées pendant la concertation ainsi que les réponses ; de demander que le projet Campus II fasse l'objet d'une concertation publique préalable ; de demander l'organisation d'une réunion publique d'information et d'échanges sur la prise en compte des risques de submersion et d'inondations.	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 S'agissant du secteur Campus II, mérite d'être rappelé que : - 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 lequel 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 apporter une meilleure gestion des déplacements. - Ce rapport de présentation 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.
594	@14	3.CONSUMMATION ESPACE	JUGAND Jean-Pierre	Demande d'interdire l'usage de nouvelles terres agricoles pour des projets d'extension urbaine. Les OAP de La Houssaye, du Campus 2 ou du Pont qui intéressent des terres agricoles de grande valeur agronomique pour les cultures maraîchères sont incompatibles avec la mise œuvre des dispositions de l'article L121-21 de la Loi Littoral qui précise qu'un PLU littoral doit « assurer La protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ».	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 terme de logements) fixés par les documents supra-communaux (SCoT, PLH).
595	@14	43. ENV-EAUX USEES-EAUX PLUVIALES	JUGAND Jean-Pierre	Demande de : - Associer la révision du Schéma Directeur d'Assainissement Eaux Pluviales à la révision du PLU et de réaliser, préalablement à l'approbation du PLU, la finalisation de toutes les études et programmes nécessaires à la mise en œuvre de ce schéma.	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 (diminution des versements en réseau grâce aux travaux du Schéma Directeur Assainissement sur la période 2025-2034).
596	@14	45. RISQUES SUBMERSION	JUGAND Jean-Pierre	Considère que l'examen de la capacité d'accueil et la prise en compte des risques majeurs sont insuffisants : mesures insuffisantes pour les zones inondables par ruissellement ; aucune limite à la capacité d'accueil des zones submersibles ; l'affirmation que qu'il n'y a pas de zones inondables à Saint-Malo est en contradiction avec les cartographies établies dès 2019, et avec les futures dispositions du projet de Schéma Directeur des Eaux Pluviales. Demande de : - Prendre en compte toutes dispositions pour renforcer les ouvrages portuaires de défense contre la submersion marine avant toute nouvelle urbanisation en zone submersible de fort aléa. - Prendre en compte le risque d'aggravation des phénomènes d'érosion en délimitant la projection du recul du trait de côte préalablement à l'approbation du PLU révisé. - Prendre en compte la remontée des nappes phréatiques en réalisant, préalablement à l'approbation du PLU, les études hydrogéologiques mentionnées page 466 de l'annexe 5-2-2. et de repenser le principe de déconnexion de ces 5 OAP mentionnées page 494, projets incompatibles avec l'existence dans leurs emprises d'une remontée de nappe phréatique associée au niveau de la mer. Demande à la commission de solliciter, préalablement à toute approbation du PLU, une cartographie des zones d'expansion de crues répondant, en l'état actuel des ouvrages de rétention, à une crue décennale de 30 m3/s, et le cas échéant à une crue centennale de 50 m3/s.	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.
597	@14	48. ENV-TV8	JUGAND Jean-Pierre	Demande de : -Créer des espaces de transition avec un zonage ou une servitude de 50 mètres autour des zones humides. -Créer une coupure d'urbanisation sur le secteur du Davier et de classer en zone « N » tous les terrains encore naturels ou agricoles. -Respecter le corridor écologique mentionné au SCoT arrêté le 28/02/2025 à l'Est de Paramé pour rejoindre le secteur du Davier. -Classement en zone agricole ou naturelle l'ensemble des terrains impactés par le corridor de biodiversité mentionné au SCoT révisé.	Actuellement une zone tampon de 10 mètres est obligatoire. Une grande partie du secteur du Davier est classé en zone "N" notamment pour préserver l'espèce protégée, Séséli annuel. - Corridor écologique Est de Paramé : ce corridor écologique est identifié dans la Trame Verte et Bleue Malouine comme "corridor à créer " (cf OAP Trame Verte et bleue). Un projet de création d'un ENS est prévue dans ce secteur.
598	@14	61. REGLEMENT - ZONES URBAINES	JUGAND Jean-Pierre	Demande de : -Repenser et modifier les cônes de vues et les rendre opposables - Limiter les hauteurs à R+2+C dans les zones urbaines adjacentes aux zones naturelles et rurales, en particulier dans les secteurs des éventuelles OAP de La Houssaye, Château Malo Rothéneuf ou Campus 2 et limiter sur l'ensemble des zones urbaines existantes les hauteurs des constructions à 23 mètres et à 30 mètres sur les zones de renouvellement urbain en dehors des zones des OAP visées ci-dessus.	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. 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
599	@14	71. DEMANDES RELATIVES AU ZONAGE	JUGAND Jean-Pierre	Demande de -Délimiter les zones inconstructibles au règlement graphique associées à l'extension des zones submersibles et non de les mentionner en annexe avec le PPRSM en vigueur -Reclasser en zone strictement protégée « Nlt » la partie littorale de l'ancien camping des Nielles et d'y créer un belvédère avec servitude de cône de vue -Le classement en zones « Nlt » et « N » de la totalité du site du Davier avec report de la servitude de 100 ml sur la totalité du site -Modifier la délimitation des espaces « proche du rivage » pour le secteur retro-littoral de Rothéneuf pour se conformer au jugement du 12 février 2021 du TA de Rennes -Protéger les espaces agricoles et naturels à l'Est de l'Avenue du Maréchal Juin avec la mise en place d'un « cône de vue » et un classement des terrains en zone « Ap » et « N ». -Compléter les cônes de vues par un zonage approprié au règlement graphique.	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'imposent, la commune n'entend pas revenir sur ces projets à ce stade. Les classements en NLT sollicités ne sont pas justifiés, les articles L. 121-23 et L. 121-24 relatifs aux espaces remarquables du littoral ne pouvant s'appliquer au Daviet et les Nielles. 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. La délimitation des Espaces proches du rivage sera reprise pour intégrer les secteurs proches du Davier visés dans la contribution
600	@14	81. OAP ROTHENEUF	JUGAND Jean-Pierre	Demande de : -Protéger strictement la zone rétro-littorale de la Frange Sud de Rothéneuf en prenant appui sur les structures végétales en lisière de ville -Supprimer le secteur constructible du Pont non compatible avec les dispositions du futur SCoT concernant la protection des espaces proches du rivage ; -limiter la programmation d'une urbanisation éventuelle sur le site des Trois Cheminées aux seuls équipements susceptibles de renforcer la centralité du bourg actuel de Rothéneuf.	OAP Rothéneuf : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°8

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
601	@14	82. OAP CAMPUS II	JUGAND Jean-Pierre	Demande de : -Supprimer l’OAP « Campus 2 » non compatible avec les objectifs du PADD et pour laquelle il n’y a pas eu de concertation préalable. -Protéger les espaces agricoles et naturels à l’Est de l’Avenue du Maréchal Juin avec la mise en place d’un « cône de vue » et un classement des terrains en zone « Ap » et « N ». -Maintenir l’Avenue du Maréchal Juin à son emplacement actuel.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
602	@14	84. OAP PORT ET INCIDENCE SUR LE PAYSAGE (GARE DU NAYE HORS PERIMETRE)	JUGAND Jean-Pierre	Demande de - Limiter la hauteur de toute construction sur l’esplanade du Naye à 5 mètres maximum à compter de la cote 8,34 m NGF afin de respecter les perspectives sur l’Intra-Muros depuis la digue des Bas Sablons, à savoir une construction en rez-de-chaussée ; - Interdire toute nouvelle construction sur le terreplein de la Gare Maritime de la Bourse ; sur le quai de la Bourse et le Quai Vauban ; sur l’Esplanade Saint-Vincent ; à l’emplacement de anciens silos, dans la perspective du Bassin Duguay Trouin depuis l’Intra-Muros ; - Mettre en place de véritables servitudes de « cônes de vue » sur la totalité de l’ensemble bâti de l’Intra-Muros depuis la promenade des Bas-Sablons, l’Avenue Louis Martin, Les écluses et le Pont Mobile du Bassin Bouvet.	La ville prend note de cette observation ; 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 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.
603	@14	74. EMPLACEMENTS RESERVES	JUGAND Jean-Pierre	Demande de : -Supprimer l’emplacement réservé pour un parc de stationnement Avenue Colette, en espace proche du rivage. - 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 mise en cause de l’intérêt de ce projet, alors que le trafic portuaire a sensiblement baissé de 2 millions de tonnes il y a 30 ans à moins de 1 million de tonnes aujourd’hui.	La ville va étudier ces questions et décidera quelle suite à donner après une analyse juridique.
604	@14	3. HABITAT	JUGAND Jean-Pierre	Demande de : - Mettre en œuvre pour toutes les opérations de renouvellement urbain ou d’extension urbaine dont les OAP, une délimitation précisant que toutes les constructions nouvelles de logements seront à usage exclusif de résidence principale. -Respecter l’objectif minimum de production de 50% de logements abordables pour toute nouvelle opération de renouvellement urbain ou d’extension urbaine.	S’agissant des résidences secondaires, un nouvel outil est issu de la loi Le Meur de novembre 2024, qui 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 anticipé, étant précisé que le développement des RS est perceptible surtout dans le parc de logement existant (non concerné par la servitude). Les objectifs de logements sociaux et en accession aidée fixés par le SCoT sont respectés dans le projet de PLU
605	@437	HORS PERIMETRE	KOLB, Jean 5, passage des foulques	Demande de réouverture d’un chemin d’exploitation agricole à Quelmer Un collectif de 31 familles demande le rétablissement de la circulation sur le chemin reliant la route de la Passagère à l’anse de Saint-Hélier, utilisé librement depuis plus de 60 ans. Ce chemin a été illégalement fermé par un riverain, via l’installation de portails sans autorisation, en zone littorale protégée, y compris sur des sections publiques ou départementales. Cette fermeture empêche l’accès au futur verger solidaire du Département (parcelle AZ 111) et prive promeneurs et riverains d’un passage historique. Demandant aux autorités la levée des barrières illégales et la restauration de la libre circulation sur ce chemin public.	La ville de Saint-Malo est attentive à ce que ce chemin privé puisse rester ouvert pour les riverains et les usagers. Une concertation avec les propriétaires intéressés doit être engagée pour lever les sujets qui ont contraints les propriétaires à en restreindre l’usage.
606	@202	82. OAP CAMPUS II	LAB Charlotte 7 Lotissement des Olivettes	Opposition à l’OAP CAMPUS II La Banneville pour les raisons suivantes : - L’estimation des besoins en logements est largement surévaluée avec des hypothèses démographiques fondées sur une croissance artificiellement poussée et un chiffre de 530 logements par an alors que les données INSEE et les analyses croisées du PLH parlent plutôt entre 240 et 290 logements. - Sur le plan environnemental, le projet entraînerait une artificialisation massive des sols, en contradiction avec les objectifs de ZAN, la destruction de zones humides et la perte de continuités écologiques. -La construction d’immeubles dont certains à 27 mètres de hauteur et la création d’un parking en silo sont totalement incompatibles avec le paysage environnant. - Ce projet contrevient comme le souligne l’association AD BEH dans sa requête N°130, à plusieurs règles du SRADET Bretagne en ne respectant pas les objectifs de sobriété foncière, de concertation et d’impact sonore. - Enfin, l’absence totale de concertation en amont avec les habitants de La Banneville constitue une violation de la Convention d’Aarhus et des principes de participation citoyenne reconnus par le droit européen et français (source toujours requête N°130 AD BEH) Demande de retirer ce projet. Doc en PJ identique.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
607	@79	47. PROTECTION PATRIMOINE	LABOURDETTE Lionel 27 rue de Riancourt Saint-Malo	Alerte sur l’impérative nécessité de réviser des règles aberrantes dans le PLU actuel qui ont conduit à un massacre du patrimoine malouin. Il est en effet totalement anormal que des PC soient accordés sans tenir compte de l’impact d’une nouvelle construction sur les bâtis voisins. (voir exemples joints de constructions rue Dreux et rue Riancourt) concernant la problématique et la stupidité de la règle qui définit la distance de construction autorisée par rapport à une limite de propriété (6 mètres au minimum ou ZERO !!!). Au-delà d’une harmonie architecturale, il est impératif de revoir cette règle en adaptant la hauteur des nouveaux bâtis en fonction de la distance des bâtis voisins (« mur à mur » et non définie par la limite de propriété). La solution proposée de définir une ligne oblique partant du pied du bâti existant permet de définir un volume autour des bâtis existants, de préserver la vue sur des bâtis remarquables ou d’intérêt, de préserver la lumière et l’ensoleillement de bas étages, de prévenir de vis-à-vis inconfortables, de prévenir la formation de zones « humides » (formation de mousses, etc) qui peuvent altérer les bâtis anciens. Par ailleurs, en vue de la préservation du patrimoine, pouvoir doit être donné au maire de s’opposer à un projet qui mettrait en péril le patrimoine. Ce ne fut pas le cas dans le projet rue Dreux dont de nombreux malouins ne comprennent pas comment et pourquoi un tel PC fut accordé.	La ville prend note de cette observation mais celle-ci n’appelle pas de réaction de sa part.
608	@87	82. OAP CAMPUS II	LABOURDETTE Lionel 27 rue de Riancourt Saint-Malo	Projet pharaonique qui n’a aucun sens. Il faut utiliser les friches industrielles disponibles avant de conquérir des zones agricoles. Cout exorbitant du projet routier : la transformation de la 2x2 voies en mode doux + création d’une nouvelle route 1x1 va induire des problématiques de trafic dans une zone fluide, desserte clé de St Malo, zone de passage pour les nombreux habitants de périphérie + touristes. Avec un réseau de rues urbaines limité, ce « boulevard périphérique » doit être préservé car il permet de réguler positivement les flux. Un report du trafic sera inévitable vers la rue Lemarié ou la rue de la Croix Désilles et aura des conséquences désastreuses pour toute la zone. L’argument de la création d’un pôle estudiantin dynamique est vain et illusoire (les jeunes qui ont et auront pour habitude d’aller en centre ville). La zone Atalante devait être un pôle technologique d’exception, attracteur de talents, créateur d’une multitude de sociétés à fort potentiel. La Brittany Ferries, les Craquelins ou encore Aquamalo répondent parfaitement au cahier des charges de ce plan « stratégique » du début des années 2000... Il faut apprendre des erreurs du passé et écouter les malouins.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
609	@87	84. OAP PORT ET INCIDENCE SUR LE PAYSAGE (GARE DU NAYE HORS PERIMETRE)	LABOURDETTE Lionel 27 rue de Riancourt Saint-Malo	Il est inconcevable de rendre constructible les quais au pied des remparts. Cet espace doit rester libre pour être admiré, apprécié. Idem sur toute la zone qui longe le bassin Vauban ou l’avant-port (hors constructions éphémères). Concernant la gare maritime, une pétition largement suivie, a fait part du refus des malouins quant au nouveau projet. La hauteur du bâtiment n’a aucune raison de dépasser celle de la gare actuelle. Toute perspective sur les remparts depuis la zone Bas Sablons-Alet sera affectée. Créer un restaurant panoramique n’a aucun sens et ne favorise que quelques personnes au détriment du joyau que représente Intramuros.	La ville prend note de cette observation ; 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.

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
610	@106	89. OAP MONTAGNE SAINT JOSEPH	LAITERIE ST MALO &TIFANY EMBALLAGES Directeur MACE Xavier 9 Rue du Clos du Noyer	Satisfaits de la consultation sur l’OAP de La Rue du Général de Gaulle. Globalement satisfaits des choix sur l’OAP n°10 MONTAGNE SAINT JOSEPH, secteur de la Grande Rivière : -La création d’une nouvelle zone d’activités en continuité de la zone industrielle favorisera l’implantation de PME. -La biodiversité est préservée avec la conservation de l’espace naturel le long du Routhouan et la création d’une lisière paysagère entre la ZA et le tissu pavillonnaire futur. Rappellent l’importance de ne pas rapprocher les habitations du site (ICPE) qui en respectant les normes génère par son activité, des bruits, des odeurs, de la circulation de jour comme de nuit. Les acquéreurs devront en être informés. PJ : courrier	OAP Général de Gaulle : se référer au tableau spécifique aux OAP n°6
611	@564	3. HABITAT	LAMOTTE SACIB 23 Bd de la Tour d’Auvergne	LAMOTTE SACIB Promoteur immobilier et aménageur à Saint Malo Contribution de 8 pages Soutien aux objectifs du PLU en matière de logement Les objectifs du PLU de Saint-Malo en faveur de l’accueil des familles, des jeunes et des actifs, à travers la production de 500 logements par an, sont à saluer. La priorisation du renouvellement urbain (80% des logements), notamment via les OAP, va dans le sens d’un urbanisme plus durable et maîtrisé. La ville fait face à une forte tension immobilière, confirmée par son classement en zone B1 et son inclusion parmi les « territoires engagés pour le logement » (1 500 logements à produire d’ici 2027). Cette tension nuit à l’attractivité économique, les entreprises peinant à recruter en raison du manque de logements accessibles. La production de logements neufs est donc essentielle pour : -Permettre aux actifs et aux jeunes de vivre, travailler et étudier localement. -Limiter l’étalement urbain, préserver les terres agricoles et réduire les coûts d’infrastructures. -Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle dans des quartiers équilibrés. -Soutenir l’économie locale, commerces et services. -Réduire l’impact environnemental via les mobilités douces et la proximité des services. -Améliorer la qualité de vie, grâce à des projets intégrant espaces verts et équipements publics. -Respecter les enjeux de transition écologique, en construisant une ville plus résiliente. -Préserver les espaces naturels en concentrant l’urbanisation sur les zones déjà urbanisées. Enfin, les données montrent que 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. Conclusion : Une densité maîtrisée et des projets d’aménagement bien pensés sont des leviers essentiels pour construire une ville durable, attractive et solidaire.	La commune note avec satisfaction les remarques de LAMOTTE.
612	@564	3. HABITAT	LAMOTTE SACIB 23 Bd de la Tour d’Auvergne	LAMOTTE SACIB Promoteur immobilier et aménageur à Saint Malo Habitat Estime nécessaire de maintenir au maximum les densités et hauteurs du PLU arrêté, pour une ville plus dense et plus écologique, malgré les possibles réticences de certains voisins ne désirant pas de transformation de la ville. Un volume de logements suffisant par opération reste l’un des principaux leviers pour répondre à la demande, reconstruire la ville sur elle-même, mais aussi améliorer la viabilité et donc la faisabilité des opérations. Souligne la prise de conscience de la ville de Saint-Malo par rapport à la loi ZAN, notamment les objectifs de renouvellement urbain et de densification.	La commune note avec satisfaction les remarques de LAMOTTE.
613	@564	3. MIXITE SOCIALE	LAMOTTE SACIB 23 Bd de la Tour d’Auvergne	LAMOTTE SACIB Promoteur immobilier et aménageur à Saint Malo Demande de limiter les contraintes de mixité sociale pour préserver la viabilité économique des projets Trois facteurs rendent la production de logements abordables de plus en plus difficile : -Coûts de construction en forte hausse (+20 % depuis 2020, et encore alourdis par les futures étapes de la RE2020), -Prix très élevé du foncier, avec une maison à Saint-Malo avoisinant 500 000 €, -Vente à perte du logement social, imposée aux opérateurs privés (écart de 1 500 €/m² entre coût de revient et prix de revente imposé par le PLH). En 2021, la charte municipale imposait déjà un haut niveau d’exigence, soutenable à l’époque. Aujourd’hui, le marché est en crise : maintenir cette logique, voire aller plus loin, fragilise tout le secteur. Le projet de PLU prévoit : -Des taux de logements sociaux dans les OAP atteignant 45 à 55 %, représentant l’essentiel de la production, -Une surcharge dans les secteurs diffus (hors OAP), où 25 % (seuil légal ALUR) suffisent, -Des exigences de programmation différenciée (BRS vs locatif social) qui compliquent inutilement la conception des projets. Plutôt qu’imposer des quotas rigides, il serait plus pertinent de fixer un objectif global de logements abordables (BRS ou locatif) et de laisser chaque projet s’adapter, en concertation avec la Ville. La production de logements accessibles passe par un équilibre économique réaliste, pas par une accumulation de contraintes qui risquent de faire échouer les projets.	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 oeuvre des programmes.
614	@564	61. REGLEMENT - ZONES URBAINES	LAMOTTE SACIB 23 Bd de la Tour d’Auvergne	LAMOTTE SACIB Promoteur immobilier et aménageur à Saint Malo Opposé aux prescriptions typologiques rigides dans les OAP Les prescriptions typologiques imposées dans plusieurs OAP (La Balue, Aristide Briand, Marville, etc.) – avec 35 % de T3 et 25 % de T4/T5 – risquent de freiner la réalisation des projets. En pratique, les promoteurs ne peuvent lancer une opération qu’à condition d’atteindre un seuil de pré-commercialisation. Or, la demande initiale porte généralement sur des T1/T2, ou sur quelques grands logements en dernier étage, rarement destinés à des familles. Cette rigidité va à l’encontre des réalités du marché local, ne prend pas en compte l’évolution des ménages (plus petits), ne correspond pas au pouvoir d’achat des familles, ignore le parcours résidentiel global, qui inclut l’ancien, le locatif social et l’accession abordable (BRS, etc.). Imposer une répartition figée pour les 10 ans à venir ne permet pas d’adapter les programmes à la demande réelle. La majorité des acquéreurs cherchent aujourd’hui des T2 ou T3. Plutôt qu’une typologie obligatoire, une conception évolutive serait préférable (par exemple, des logements regroupables). Dans un contexte où la Ville agit déjà contre les excès du tourisme meublé et favorise l’accession sociale, il serait contre-productif de rigidifier davantage les opérations privées. Demande de supprimer les prescriptions typologiques des OAP pour ne pas entraver l’offre de logements réellement accessibles aux Malouins.	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 oeuvre des programmes. Dès lors, la commune n’estime pas utile de modifier les règles typologiques prévues.

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
	@564	61. REGLEMENT - ZONES URBAINES	LAMOTTE SABCIB 23 Bd de la Tour d'Auvergne	Règlement Il manque dans le règlement littéral, probablement dans les dispositions générales, l'application de l'article L. 151-31 du code de l'urbanisme qui pose le principe d'une réduction de 15% minimum de l'obligation de stationnement en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques ou propres en autopartage. Nous ne connaissons pas aujourd'hui les besoins de mobilités individuelles de demain et cet article du code de l'urbanisme devrait être incorporé. P 39 du règlement écrit : prévoir une interdiction pour les constructions nouvelles dans une bande de 5 mètres en retrait des cours d'eau, au lieu des 10 mètres indiqués. Page 70 du règlement écrit : concernant le stationnement, l'obligation de couverture pour moitié des espaces de stationnement pour les opérations de plus de 10 logements pourrait handicaper la capacité des opérateurs de construire le stationnement en aérien. Demande de laisser ouverte cette possibilité en revenant sur cette rédaction, afin de ne pas imposer systématiquement mais plutôt d'encourager au cas par cas suivant les contraintes parcellaires. Page 46 du règlement écrit, concernant les hauteurs minimales de RDC dans le tertiaire, demande de dissocier les Centres de congrès et d'exposition des opérations classiques de bureau, en fixant pour ces dernières (bureaux) une hauteur de RDC minimale de 3 mètres au lieu de 3,5 mètres.	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. Dans un souci de préservation des zones humides et cours d'eau, la commune maintiendra les bandes d'inconstructibilité prévues. La commune prend note de la demande de revoir les hauteurs en zones UA et va réfléchir à la possibilité de procéder à des modifications, bien qu'il paraisse difficile à ce stade de prévoir des hauteurs différentes en fonction de la destination des bâtiments.
615	@541	71. DEMANDES RELATIVES AU ZONAGE	LAMOTTE SABCIB 23 Bd de la Tour d'Auvergne	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.La règle d'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation est difficile à comprendre; la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives : Dans la bande A, l'alternative « 0 ou 3 m » pour l'implantation en limite séparative pourrait être assouplie : une distance entre 1 à 2 mètres nous semblerait plus appropriée pour favoriser une densification mesurée.	Si des reformulations pourront être envisagées pour les cônes de vue, en revanche les règles d'implantation ne seront pas modifiées.
616	@541	81. OAP ROTHENEUF	LAMOTTE SABCIB 23 Bd de la Tour d'Auvergne	L'OAP présentée ne correspond pas à celle qui avait été communiquée lors de la réunion publique qui s'intégrait de manière cohérente. L' ER24 « Desserte Frange Sud Rothéneuf », demeure ce qui confirme que ce périmètre est considéré comme potentiellement urbanisable. Des études de faisabilité ont démontré la possibilité d'y créer environ 5 lots , dans le respect des règles d'urbanisme et des contraintes environnementales. Il serait donc souhaitable de réintégrer ce secteur dans l'OAP. Demande une mise à jour de l'inventaire des zones humides du PLU, sur la base des expertises techniques réalisées au cours des années 2024 et 2025 et un ajustement du PLU sur ce point. L' ER P6 empiète sur une zone identifiée comme urbanisable,ce qui semble relever d'une erreur graphique. L'ER 23 ne semble plus en adéquation avec les aménagements projetés. L'ER 24 ne paraît pas nécessaire. L'ER 26 présente une largeur excessive au regard des études réalisées sur l'élargissement de la rue du Bignon;	OAP Rothéneuf : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°8
617	@553	82. OAP CAMPUS II	LAMOTTE SABCIB 23 Bd de la Tour d'Auvergne	Soutient le projet qui va favoriser l'attractivité de la ville, stimuler l'économie locale, contribuer à la vitalité urbaine, favoriser l'innovation et la recherche, encourager la mobilité durable, offrir un cadre de vie agréable et moderne, répondre aux enjeux démographiques et éducatifs. L'accueil et le soutien des jeunes sont essentiels pour Saint-Malo dont une des grandes problématiques est le vieillissement de sa population. Nous demandons que la densité ne soit pas diminuée sur ce secteur. Nous comprenons la nécessité d'épannelage progressive par rapport aux maisons environnantes, mais en bordure des espaces naturels qui seront créés, il est important de densifier et ne pas gâcher cette dernière extension urbaine avec des densités ridicules, conformément à la Loi ZAN, qui prévoit la fin de la consommation de terres agricoles et naturelles en 2050, et entre temps la diminution de sa consommation. Il est important d'optimiser l'espace possiblement constructible.	OAP Campus II : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
618	@246	3. AVIS SUR LE PROJET	LASNE Anne	Habitant Saint-Malo depuis 50 ans, a vu la ville évoluer, mais tient à préserver son mode de vie actuel. Conteste la prétendue pénurie de logements, rappelant qu'il existe un grand nombre de logements vacants ou sous-utilisés (environ 11 000 d'ici 2050). Elle préconise la rénovation du parc existant, bien plus économique et rapide que la construction neuve. Elle déplore l'artificialisation de 52 hectares de terres agricoles et la disparition des zones humides, essentielles pour la filtration de l'eau et la régulation des crues. S'inquiète de l'impact financier du projet : 1 750 € de dette supplémentaire par habitant, ce qui mettrait la commune dans une situation incertaine. Plaide pour des solutions plus sobres et humaines : encadrer les meublés touristiques, favoriser les liaisons douces, densifier les zones urbaines déjà existantes.	Les difficultés pour les jeunes, les familles et les actifs pour se loger à Saint-Malo sont réelles et démontrées (Tome 1 Diagnostic). Les logements vacants depuis au moins 2 ans sont estimés à environ 500 soit un potentiel d'optimisation particulièrement faible. Quand aux coûts engendrés par les nouvelles constructions à l'échelle des contribuables de la commune, les chiffres avancés ne reposent sur aucune donnée tangible et sont totalement contestés.
619	@246	82. OAP CAMPUS II	LASNE Anne	Opposition auProjet "Campus 2" et La Banneville Le projet est jugé mal fondé, mal dimensionné, et déconnecté de la réalité locale. La justification par un besoin étudiant est remise en question : les effectifs sont stables, et aucune université ou grande école ne s'est intéressée à s'implanter. La réduction d'une voie principale et la construction en zone humide sans étude de trafic sont perçues comme une menace pour la sécurité, la circulation, et la qualité de vie des riverains. Les riverains de La Banneville ont été mis devant le fait accompli, découvrant par hasard que leurs terrains étaient concernés, ce qui révèle un manque total de concertation. Le projet prévoit des immeubles de 27 mètres et un parking silo, qui bouleverseraient le paysage et dénatureraient le cadre de vie. L'auteur refuse cette urbanisation, qu'elle considère comme imposée, et demande le retrait du projet pour privilégier un urbanisme respectueux et partagé.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
620	@380	3. AVIS SUR LE PROJET	LAVAUD Isabelle	Demande le retrait des OAP Campus II et Montagne Saint-Joseph: absence de concertation , extension de l'urbanisation incohérente pour supprimer les terres agricoles et injustifiée pour le besoin en logements. Campus II et de la Montagne Saint-Joseph ont chacun une histoire patrimoniale. Il faut préserver la biodiversité et les coins de verdure	La concertation s'est déroulée conformément aux modalités fixées dans la délibération de juin 2015 Mérite d'être pointé que sur ces deux secteurs d'OAP sont déjà couverts par des périmètres d'OAP dans le PLU de 2006 : L'OAP Montagne Saint-Joseph a vu son périmètre réduit par rapport au PLU de 2006 L'OAP Campus a quant à elle fait l'objet d'une concertation dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC en 2016 (qui fixe un périmètre d'étude et une densité de logements à l'hectare à 60 soit une estimation d'environ 700 logements). Les riverains de ces deux secteurs avaient donc connaissance depuis de nombreuses années de l'urbanisation projetée sur ces secteurs.
621	@381	3. AVIS SUR LE PROJET	LAVAUD Philippe	Demande le retrait des OAP Campus II et Montagne Saint-Joseph: absence de concertation , extension de l'urbanisation incohérente pour supprimer les terres agricoles et injustifiée pour le besoin en logements. Campus II et de la Montagne Saint-Joseph ont chacun une histoire patrimoniale. Il faut préserver la biodiversité et les coins de verdure	La concertation s'est déroulée conformément aux modalités fixées dans la délibération de juin 2015 Mérite d'être pointé que sur ces deux secteurs d'OAP sont déjà couverts par des périmètres d'OAP dans le PLU de 2006 : L'OAP Montagne Saint-Joseph a vu son périmètre réduit par rapport au PLU de 2006 L'OAP Campus a quant à elle fait l'objet d'une concertation dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC en 2016 (qui fixe un périmètre d'étude et une densité de logements à l'hectare à 60 soit une estimation d'environ 700 logements). Les riverains de ces deux secteurs avaient donc connaissance depuis de nombreuses de l'urbanisation projetée sur ces secteurs.
622	R22	900. DEMANDE DE CONSTRUCTIBILITE	LE BAYEC Yvon 6, allée Notre Dame des Flots	Demande de vérification (constructibilité des parcelles : 592, 594, 661.	Les parcelles OP n°594 et 661 sont classées en zone urbanisable avec une faible constructibilité (U0) ; en revanche la parcelle OP n°592 est classée en Nlt (espaces remarquables du Littoral) en application des articles L. 121-23 et L. 121-24 du Code de l'urbanisme et non constructible
623	@394	3. AVIS SUR LE PROJET	LE BECHEC Carole St Malo	Est-il légitime de fixer 50 logt neufs construits /an sans reconquête des logements existants. Quelle correspondance aux ressources et capacités du territoire: Quelle régulations des nouveaux flux de voitures ? Poser des ambitions dans les programmes, nouveaux usages, qualité du bâti -isolation énergétique, ENR, récupération de l'eau , harmonie architecturale. Quel foncier disponible pour les activités économiques ? pour le commerce de proximité ? Caractériser les impacts de la consommation des espaces agricoles Avoir un plan d'action pour contenir et réduire drastiquement la part de RS et locations courte durée La prise en compte de l'adaptation au changement climatique comme la submersion, les inondations, les canicules, les sécheresses... n'est pas étayée.	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".
624	R52	82. OAP CAMPUS II	LE BRETON	Pourquoi aucune zone artisanale n'est-elle prévue dans cette zone. Cf. activités de garagiste auto qui pourrait s'installer et prospérer sur un site accessible facilement à la population (avec de plus en plus deux véhicules par foyer).	Beaucoup d'éléments évoqués sont relatifs aux capacités d'accueil du territoire, exposés en diffus dans le rapport de présentation. 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.
625					La ville prend note de cette observation et va étudier les suites à réserver

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
626	R101	7. RG. SECTEUR UM4 NIELLES	LE BRIS Gaelle87 Bd de Rochebonne Saint-Malo	Demande une étude d'impact écologique concernant le camping des Nielles. Alerte sur le fait que des eaux sales et chaudes seront rejetées au Davier dans un secteur proche d'une zone Natura 2000.	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'imposent, la commune n'entend pas revenir sur ces projets à ce stade.
627	@378	82. OAP CAMPUS II	LE DANTEC 1 rue du haut puits	Opposé au projet d'urbanisation de « Campus II » et demande son retrait. Souligne le manque de concertation dans la préparation de ces projets, sans échange réel avec les riverains avant leur présentation en Conseil municipal. Sur le fond, ce projet repose sur des hypothèses démographiques surestimées, ne justifiant pas l'artificialisation de nouvelles surfaces naturelles ou agricoles, surtout à l'heure où la loi Climat et Résilience vise le Zéro Artificialisation Nette. Le secteur a un intérêt paysager, environnemental et patrimonial majeur. Son urbanisation entraînerait la perte d'espaces essentiels à la biodiversité, à la perméabilité des sols et à notre qualité de vie. Ces zones doivent être préservées pour les générations futures.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
628	@378	82. OAP CAMPUS II	LE DANTEC 1 rue du haut puits	Opposé au projet d'urbanisation de « Campus II » et demande son retrait. Souligne le manque de concertation dans la préparation de ces projets, sans échange réel avec les riverains avant leur présentation en Conseil municipal. Sur le fond, ce projet repose sur des hypothèses démographiques surestimées, ne justifiant pas l'artificialisation de nouvelles surfaces naturelles ou agricoles, surtout à l'heure où la loi Climat et Résilience vise le Zéro Artificialisation Nette. Le secteur a un intérêt paysager, environnemental et patrimonial majeur. Son urbanisation entraînerait la perte d'espaces essentiels à la biodiversité, à la perméabilité des sols et à notre qualité de vie. Ces zones doivent être préservées pour les générations futures.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
629	R26	87. OAP GAMBETTA	Le Duc Hubert 87 bd Gambetta	Déjà venu en P1 s'inquiètent du devenir de la zone OAP5 et notamment pour mettre des immeubles de détruire des maisons pour en reconstruire d'autres plus loin. Demande s'il peut vendre et à quel prix.	OAP Gambetta : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°5
630	@223	82. OAP CAMPUS II	LE GOALLEC Bruno saint-Malo	Souhaite en qualité d'adhérent à l'association AD BEH formuler les observations suivantes concernant le projet Campus II au nom des habitants de La Banneville, Aucune analyse sérieuse ne vient confirmer l'hypothèse d'une demande croissante en logements étudiants. Celle-ci est démentie par les études démographiques les plus récentes. Le parc de logements déjà existant et la vacance locative offrent un potentiel largement suffisant pour répondre aux rares demandes, ainsi que les résidences secondaires. La consommation massive de foncier, artificialisation de 52 hectares de terres agricoles, va à l'encontre des principes posés par la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette), inscrits dans la loi Climat et Résilience, alors que des solutions de densification douce, de réhabilitation du parc ancien, ou encore de reconversion de bâtiments publics existent et sont encouragées par l'État. À cela s'ajoute une série d'irrégularités préoccupantes : le projet n'est pas conforme au PLU actuel, n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale renforcée ni d'étude d'impact sonore. La hauteur des immeubles, allant jusqu'à 27 mètres, dégradera le cadre de vie des riverains, accentuera les nuisances et brisera l'identité paysagère de ce quartier. Enfin, les habitants de La Banneville ont été tenus à l'écart des décisions, en contradiction avec les obligations légales de participation du public. Face à ces constats, une alternative concrète et respectueuse du territoire peut être proposée, soit une urbanisation maîtrisée par densification raisonnée, qui mobilise le parc existant, favorise la rénovation, et limite l'impact sur l'environnement comme sur la dette publique.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
631	@260	82. OAP CAMPUS II	LE GOALLEC Ghislaine 13 rue de l'industrie	Opposition à l'OAP n°11 CAMPUS II, Citoyenne et membre de l'AD BEH, s'oppose fermement au projet d'OAP « Campus 2 », dénonçant une artificialisation inutile des terres naturelles, la menace sur la biodiversité, l'absence totale de concertation avec les habitants, et un coût financier injustifié. Appelle à suspendre ce projet pour privilégier un aménagement respectueux, écologique et réellement partagé.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
632	@356	81. OAP ROTHENEUF	LE GOFF Patrick rue du Cdt Lherminier Saint-Malo	S'étonne que le projet de PLU précède la révision du SCoT. Dénonce l'urbanisme qui privilégie les résidences secondaires et l'absence de respect des zones reconnues comme ayant des qualités particulières, faune, littorales, humides et des terres agricoles; Dénonce l'aménagement du carrefour du Pont et de la frange sud de Rothéneuf	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 Pour le surplus : OAP Rothéneuf : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°8
633	R109	94. OAP TRIQUERVILLE ANTILLES	LE GULUCHE BOURDET DEMARET	Propriétaires de pavillons sur la zone de l'OAP Triquerville Antilles, s'inquiètent du devenir de leur bien. Souhaitent connaître les dates d'approbation du PLU et des étapes ultérieures sur leur zone. Alertent sur la zone qui est inondable et posent la question des parkings (en sous-sol ?) et de l'augmentation de la circulation et des aménagements prévus (carrefours)	La ville prend note de cette observation. L'objectif de l'OAP est de conserver une gradation du bâti pour que les futurs projets ne soient pas en rupture avec le bâti conservé.
634	@415	87. OAP GAMBETTA	LE GUSQUET Jean-Yves	Comprennent le projet d'investir la zone désaffectée qui jouxte le bd Gambetta au niveau de la rue Claude Bernard. - S'interrogent sur le nombre très important de logements prévus, et de la circulation qui en résultera, sans précisions sur le plan de circulation à prévoir. Le bd Gambetta est déjà très encombré aux heures de pointe. -la hauteur possible des collectifs prévue de 42 m, soit 12 à 13 étages paraît totalement folle. Pourquoi ne pas se baser simplement sur la hauteur des constructions récentes rue Augustin Fresnel ? - les logements prévus seront-ils occupés par des familles malouines ? Seront-ils achetés comme résidence d'été, ou à destination de location saisonnière ? -pourquoi faire disparaître les peits pavillons en bordure du bd Gambetta qui sont le reflet d'une époque où l'uniformisation des constructions n'avait pas cours, et aussi de la vie de nos aînés.	OAP Gambetta : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°5
635	R25	75. RG- CLASSEMENT PATRIMOINE	LE HENAFF Marie-Christine 6 Rue des Sorbiers	Demande si sa maison est inscrite protégée ou classée car elle souhaite la vendre	Le bâti de la rue de Trichet s'inscrit dans un alignement de plusieurs maisons du 18e siècle. C'est à ce titre que cette construction a été répertoriée comme bâti d'intérêt. Si la qualité architecturale de cette maison n'est pas lisible compte tenu de son ravalement, la construction mérite d'être préservée. Etant située dans le périmètre de protection de l'Hôtel du Pélican, les travaux sur cette construction restent soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France
636	@195	75. RG- CLASSEMENT PATRIMOINE	LE HENAFF Marie-Christine 6 Rue des Sorbiers	Demande de déclassement de sa maison située 11 Rue Trichet : le classement " Bati urbain remarquable » n'est pas justifié.	Le bâti de la rue de Trichet s'inscrit dans un alignement de plusieurs maisons du 18e siècle. C'est à ce titre que cette construction a été répertoriée comme bâti d'intérêt. Si la qualité architecturale de cette maison n'est pas lisible compte tenu de son ravalement, la construction mérite d'être préservée. Etant située dans le périmètre de protection de l'Hôtel du Pélican, les travaux sur cette construction restent soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France
637	C28	87. OAP GAMBETTA	LE MEUR Annick 6 Impasse des Pluviers	Courrier de 4 pages avec plans. Demandes de protection du lotissement de l'Espérance (8 maisons individuelles construites dans les années 70) concerné par l'OAP GAMBETTA : Le zonage UR3 permet la construction de R+2/3 d'une hauteur maximale de 18 mètres, ce qui ne respecte pas l'objectif de « veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère » et un épannelage visant à « éviter une rupture d'échelle trop importante avec le tissu pavillonnaire ». Demande de requalification de la zone UR3 en zone UR1, au moins pour la partie correspondant aux commerces existants.	OAP Gambetta : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°5

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
638	@237	82. OAP CAMPUS II	LE NORMAND Amandine 6 rue des framboisiers Incarville 27	Fait part de son opposition au de projet PLU La Banneville et demande son retrait immédiat car ce projet ne respecte ni les habitants, ni l'environnement, ni même les enfants qui vivent dans le quartier. Ce PLU, imposé sans concertation, affecte directement les propriétés de certains riverains, sans leur accord. Avec la nouvelle route qui va raser les habitations et les flux de voitures, c'est la sécurité de tous et notamment des enfants qui est mise en jeu. C'est inacceptable. L'environnement (zones humides, ressources en eau, biodiversité) est sacrifié. pour faire place au béton, sans études sérieuses et sans limites. Saint Malo n'est pas une ville universitaire et il n'y a pas de dynamisme comme à Rennes. Il est inutile d'agrandir le campus.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
639	@82	82. OAP CAMPUS II	LE NORMAND Benoit 45 avenue du 4 aout 1944 56 Vannes	Compare les méthodes de communication des communes de Vannes et Saint-Malo en matière d'urbanisme et constate que celles de Saint-Malo lui semblent non seulement opaques, mais aussi irrespectueuses des droits des propriétaires concernés. Se déclare inquiet quant aux conséquences concrètes de ce projet d'extension urbaine massive en particulier sur la Banneville alors que, selon plusieurs études incluses dans l'enquête publique, les besoins réels en logements pour Saint-Malo sont largement surestimés (240 à 290 par an suffiraient contre 530 prévus pour répondre aux besoins démographiques, tout en respectant les obligations écologiques). D'autre part ce projet repose sur une artificialisation de terres agricoles et humides, ce qui va à l'encontre des principes de sobriété foncière imposés par la loi Climat et Résilience (ZAN), en vigueur dès 2026. Pourquoi ne pas privilégier la réhabilitation du bâti existant, plus rapide, moins coûteuse et bien plus écologique ? Les logements vacants ou sous-occupés sont, semble-t-il, en effet nombreux à Saint-Malo	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
640	@78	82. OAP CAMPUS II	LE NORMAND Bernard	Fait part de son indignation concernant l'absence de communication du projet de PLU auprès des habitants par la mairie, notamment de son frère Bruno habitant à la Banneville et indique qu'il l'a mis en relation avec l'association « les amis de Chemin de ronde du Morbihan » qui se bat contre la communauté d'agglomération du Golfe du Morbihan et Vannes dans une affaire similaire de PLU.	S'agissant du secteur Campus II, mérite d'être rappelé que : - 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 lequel 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 apporter une meilleure gestion des déplacements. Ce rapport de présentation 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.
641	@40	82. OAP CAMPUS II	LE NORMAND Bruno 7 ter Banneville	Comprend l'argument d'une nécessaire adaptation du territoire à l'accueil d'une population de jeunes actifs locaux, mais l'analyse des données démographiques, foncières et sociales démontre que Saint-Malo n'a nul besoin d'un tel volume de logements neufs pour répondre à ses objectifs. La population augmente faiblement, le parc de logements est déjà surdimensionné et le taux d'occupation moyen est très faible (1,78 personne/logement). La stratégie de réhabilitation, division ou reconversion du bâti existant devrait être privilégiée (plus rapide, plus économique, et plus respectueuse de l'environnement). La création d'un Campus 2 à côté de l'actuel Campus, est incertaine : offre actuelle limitée, pas de promesses d'installation d'établissement, démographie étudiante régionale en recul structurel. Saint-Malo doit demeurer une ville vivante, équilibrée, accessible et durable. Et les outils juridiques, les incitations fiscales, et les contraintes environnementales nous invitent à faire autrement.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
642	@116	82. OAP CAMPUS II	LE NORMAND Bruno 7 ter Banneville	Se réfère à l'analyse de la communication PLU faite dans le journal MALOMAG de la municipalité de Saint Malo (à partir du N°18 juillet-août 2020 à ce jour) pour constater qu'à aucun moment n'est évoqué le projet Campus II-La Banneville, sauf sur le N° 38 (en décembre 2024). Dénonce l'écart évident entre le discours institutionnel et la réalité du terrain en matière de politique environnementale et demande de stopper l'artificialisation des sols agricoles et de renouveler le dialogue avec les malouins.	Sur la concertation, voir réponse faite à @280 pour le surplus, OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
643	@146	3.CONSUMMATION ESPACE	LE NORMAND Bruno 7 ter Banneville	Soutient la contribution N°143 émise par l'EURL HOUDUSSE IMMOBILIER et la contribution N°145 de J-P GAMBIER, qui sont des alternatives à l'artificialisation des terres agricoles : - Contribution de Mr Gambier :que les deux parcelles VM 245 + VM 50 au Petit Paramé, non exploitées, contigües, ayant une surface totale de 10 023 m2, insérées dans un tissu urbain, déjà desservies puissent être reconnues constructibles . - Contribution de l'EURL HOUDUSSE IMMOBILIER : reclassement en zone constructible (type UC ou AU) de la parcelle n°478, située Rue des Marettes à Saint-Malo, d'une superficie de 1 000 m² et en continuité du tissu urbain existant.	Les demandes formulées par des particuliers quant à l'ouverture à l'urbanisation de certaines parcelles privées, ont été étudiées finement afin d'arbitrer de leur issue. In fine, 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. De plus, l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles aboutirait sans concertation préalable avec les riverains, puisque cette demande est postérieure à l'enquête publique. Sur cette base, la Ville ne retient pas ces demandes.
644	@259	82. OAP CAMPUS II	LE NORMAND Bruno 7 ter Banneville	Opposition à l'OAP n°11 CAMPUS II. S'appuie sur les propos de René Couanau, ancien maire de Saint-Malo (1989–2014) et lui-même ancien enseignant, qui affirmait que la proximité de Rennes ne justifie pas la création d'une université complète à Saint-Malo et cite l'avis des étudiants des étudiants de Lille et Bourges : ils privilégient les grandes villes pour la richesse de leur offre universitaire, la diversité culturelle, les opportunités professionnelles et les infrastructures de transport. Sur le plan pédagogique, la majorité des étudiants préfère un format hybride, combinant cours en présentiel et enseignement à distance. Ce modèle, plus souple, plus autonome et plus économique, est jugé plus adapté aux besoins actuels que le "tout présentiel". En conclusion, la création d'un Campus II à Saint-Malo n'est pas nécessaire : Rennes, grande ville universitaire, offre déjà un environnement bien plus attractif pour les étudiants. Il serait plus judicieux d'optimiser l'existant en transformant les locaux actuels en espaces partagés entre filières, selon un modèle de type « flex office », compatible avec l'enseignement hybride désormais privilégié. Si un agrandissement s'avérait indispensable, il devrait se faire en surélévation des bâtiments existants (IUT, restaurant universitaire), évitant ainsi toute nouvelle artificialisation du sol.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
645	@360	82. OAP CAMPUS II	LE NORMAND Bruno 7 ter Banneville	Récapitule les différentes demandes et échanges avec les élus et l'administration depuis le 10 janvier au sujet de l'inclusion de sa parcelle dans l'OAP Campus II. Accuse ceux-ci de manque de dialogue. PJ 9 courriers	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
646	@235	82. OAP CAMPUS II	LE NORMAND Eyméric 107 boulevard Bessières Paris 17	Demande le retrait immédiat de ce projet qui met en péril l'équilibre d'un espace naturel, écologique et agricole, qu'il ne faut pas faire disparaître au profit d'une construction massive d'immeubles et de béton, sans évaluation claire ni analyses d'impact. Par ailleurs, les habitants de La Banneville n'ont pas été associés à ce projet qui s'est fait sans concertation.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
647	@175	82. OAP CAMPUS II	LE NORMAND Françoise 9 rue de Lignières 02 Saint-Quentin	Fait part de son opposition au PLU La Banneville et demande la mise en place d'une concertation avec les habitants, pour les raisons suivantes : Une artificialisation des sols par des logements ; Des routes trop petites pour plus de circulation dans un secteur peu adaptée à cette hausse de trafic. Aucune solution concrète prévue pour améliorer la sécurité des déplacements, notamment pour les enfants et les personnes âgées. Les habitants de La Banneville, n'ont jamais été consultés d'une quelconque manière sur ce projet. Certains terrains appartenant à certains habitants sont inclus dans ce PLU, sans leur accord.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
648	@50	82. OAP CAMPUS II	LE NORMAND Pierre 25 Villa des Tulipes, PARIS 18	Inquiétudes concernant le projet d'aménagement prévu dans le quartier de Banneville (Campus II) où réside son frère Bruno LE NORMAND (voir contribution par ailleurs), directement touché, car une partie de son terrain a été intégrée au projet sans qu'il en soit informé, car ce projet a été lancé sans que les habitants concernés soient consultés. Inquiétudes pour l'environnement : terres agricoles, zones humides et une nature à préserver, que menace le projet. Saint-Malo devrait donner l'exemple et stopper la bétonisation (voir ce qu'est devenu le camping de la fontaine, c'est triste d'avoir remplacé un lieu de camping par des immeubles).	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
649	C23	90. OAP ARISTIDE BRIAND	LE QUERE rue Ch Lachambre	OAP A Briand, opposition à l'OAP sur l'ancienne entreprise LONCLE et demande une modification afin de préserver la qualité de vie et l'identité du quartier . Contre notamment les Sième et Gième étage • Densification excessive : Les hauteurs des constructions (jusqu'à R+6+S ou R+7) sont jugées disproportionnées par rapport au bâti existant, nuisant à l'harmonie architecturale du quartier. • Impact sur la qualité de vie : Le projet réduirait encore davantage l'ensoleillement des habitations existantes, déjà affectées par une construction voisine, impactant le bien-être et la valeur des biens. • Terrain inondable : Le site étant classé comme inondable, une densification aussi importante est jugée inadaptée et risquée. • Manque de transparence et concertation : Les hauteurs ont été augmentées après la concertation préalable, et les riverains ont le sentiment de ne pas avoir été entendus lors des échanges avec la mairie. En conséquence, ils demandent la révision immédiate du projet pour limiter les hauteurs à R+3 ou R+4 au maximum, la prise en compte des contraintes d'inondabilité, et une modification du PLU .	Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°2
650	R30	900. DEMANDE DE CONSTRUCTIBILITE	LE ROUILLE (famille) 56 rue du commandant Lherminier	OAP Rothéneuf Parcelles M 1008 (bâtie et constructible), M 1010 (partiellement bâtie), M1005 (non bâtie), situées 56 rue du commandant Lherminier. Souhaitent intégrer les parcelles M 1005 et M 1010 à la parcelle M 1008, constructible, en adéquation avec le plan en page 13 de la convention d'accompagnement vers la labellisation d'un espace naturel site « zones humides de Rothéneuf» publiée le 24 avril 2025 (convention remise en PJ). Cette délimitation servirait de zone tampon entre les habitations de Mme et M. Le Rouillé et la zone naturelle. En effet de nombreux problèmes d'inondation en hiver, invasion de moustiques, frelons et autres animaux se trouvent dans cette zone humide	Compte tenu de la sensibilité environnementale du site, il n'est envisagé de modifier le zonage de ces parcelles
651	@369	47. PROTECTION PATRIMOINE	LE SAINT Yann 3 rue Saint-Philippe Saint-Malo	Déplore le peu de cas fait de la protection du patrimoine bâti et environnemental ; Conteste les choix de positionnement des cônes de visibilité ; Dénonce les hauteurs des futures constructions qui masqueront la vue sur l'intra-muros. Demande la sauvegarde du patrimoine y compris dans son environnement plus ou moins proche avec la préservation des zones humides, comme à Rotheneuf avec le Limoëlou, manoir de Jacques Cartier, qui ne sera pas très éloigné des zones constructibles avec viabilisations et routes à prévoir.	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.Les familles retenues sont : 1. Architecture balnéaire 6. Architecture religieuse 2. Architecture de Représentation 7. Architecture militaire 3. Architecture de la Reconstruction 8. Architecture maritime, portuaire et industrielle 4. Architecture urbaine 9. Petit patrimoine 5. Architecture rurale. 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), caractérisés selon les typologies ci-dessus ; - 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
652	@488	90. OAP ARISTIDE BRIAND	LE TALLEC Soizic rue P Jean	OAP A Briand L'idée est d'accueillir des familles dans le quartier qui veut se doter d'une certaine dynamique tant sociale qu'économique. Le projet n'est-il pas trop ambitieux quand l'accroissement de la population est sur une tendance de 264 habitants/an depuis 10 ans ? Les familles qui pourraient trouver un logement agréable dans le quartier, trouveront-elles du travail avec un taux de chômage de 5,6 %? Ne serait-il pas utile de prévoir la construction d'une résidence seniors, compte tenu du fait que 37,4 % de la population a plus de 65 ans ? Il serait intéressant de prévoir les constructions assez en retrait afin d'élargir le trottoir Sud pour créer une piste cyclable qui serait protégée du flux de circulation automobile par l'allée d'arbres qu'il est impératif de conserver. Des bâtiments trop hauts baigneront les maisons de la rue Lachambre en contrebas dans l'ombre pendant tout l'hiver. Quelles aires de jeux pour les enfants dans cet espace ? Où se situera la voix à créer de l'Avenue Fontaine au Bonhomme vers A. Briand. A l'intérieur du projet ou en séparation avec le programme ICADE ? Où sera déplacé le mur de street art ? Pourquoi ne pas mettre en relief la Malouinière. Pour dynamiser un quartier, il est nécessaire d'y trouver un vrai lieu de rencontre. La maison de quartier actuelle située à l'autre bout du quartier ne dispose que d'une seule salle avec une capacité d'accueil très limitée. Pourquoi ne pas réhabiliter en maison de quartier la Malouinière, Elle se situe au bout d'une allée arborée et bordée d'un côté d'un espace vert, qui pourrait être équipé d'une aire de jeux, d'un jeu de boules (bâtiment annexe à revoir), et de l'autre côté d'un immeuble HLM qui se doit d'être rénové un cabinet médical et la seule pharmacie du quartier. Pourquoi prévoir un immeuble à l'entrée du carrefour Espérance alors même que les habitants des HLM se plaignent du bruit de la rue René Boltz ?	Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°2 La ville prend note des propositions concernant la Malouinières qui pourront faire l'objet de réflexions avec les acteurs intervenant sur le secteur.
653	C1	87. OAP GAMBETTA	Lebecourd Martine	Demandes pour protéger le lotissement de l'Espérance: demande classer en UR1 pour préserver les riverains et l'entrée de ville sur la partie des commerces existants et prévoir pour la future construction un ensemble de cellules commerciales	OAP Gambetta : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°5

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
654	@193	82. OAP CAMPUS II	LEBLANC Yvonnick Le petit fourré PLEURTUIT	Utilisateur régulier du bd Maréchal Juin, s'inquiète des conséquences de sa transformation de 2x2 voies en une seule voie. Cette modification posera de sérieux problèmes de sécurité : elle risque de créer des embouteillages avec un report de circulation sur des rues secondaires non adaptées, une mise en danger des piétons, cyclistes et automobilistes. Aucune solution concrète n'est proposée pour compenser la perte de fluidité; Demande la révision de ce projet qui semble précipité et mal adapté aux besoins réels du quartier.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
655	@529	83. OAP LA HOUSSAYE	LEBOUFFAN Régine rue des Camélias	Constat: Abandon du scénario (joint) présenté lors de l'enquête publique mais non retenu; circulation sans interruption dans les lotissements occasionnant des gaz d'échappement dans les jardins côté rue Roger Mette et du bruit continu; Prévoir: le tracé de la nouvelle route pas près des lotissements existants, pour éviter toutes gênes des habitants, réduire la hauteur des futurs appartementsprévus R+3 au départ du projet R+2 et la densité de population insupportable pour le lotissement le grand clos	OAP La Houssaye : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°9
656	@187	89. OAP MONTAGNE SAINT JOSEPH	LEBRET Françoise 2 Allée des Rocailles	OAP Mgne St Joseph Allée des Rocailles très étroite qui doit rester privée Terrains pollués sur lesquels rien ne pousse prévoir un parc PV. L'aire pour les gens du voyage est saccagée et avec des réseaux vétustes	Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°10
657	R95	82. OAP CAMPUS II	LEBRET SOLLIER Isabelle	Propriétaire d'une parcelle agricole en bordure de l'avenue du Maréchal Juin, incluse dans l'OAP CAMPUS II. Souhaites vendre cette parcelle au niveau de prix établi avec la SACIB il y a quelques années.	La ville prend note de cette observation et va étudier les suites à réserver
658	@64	2. PROCEDURE	LECONTE Johann 25 Rue de Riancourt	Risque de submersion marine : Les experts confirment l'accélération et l'accroissement des risques de submersion, l'élévation du niveau de la mer sera significativement plus importante que dans le PPRSM en vigueur et en cours de révision. Demande qu'on attende la finalisation de ce plan de prévention avant de finaliser le PLU.	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
659	@64	3.CONSUMMATION ESPACE	LECONTE Johann 25 Rue de Riancourt	Protection des terres agricoles : Demande de : - Réviser ce projet en supprimant totalement toute nouvelle emprise sur les terres agricoles transformées en terre à bâtir au détriment des besoins en maraichage et de la nécessité de produire et de consommer plus « local ». - D'étudier les solutions alternatives : surfaces urbaines « mal occupées » (parkings de zones commerciales), combles des grands immeubles existants à aménager, augmentation du nombre d'étages)	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 terme de logements) fixés par les documents supra-communaux (SCoT, PLH).
660	@65	3.CONSUMMATION ESPACE	LECONTE Johann 25 Rue de Riancourt	Complément de @64 « C' est plus facile de prendre des terres agricoles mais c'est beaucoup mieux pour le développement durable et pour l'intérêt général de recourir à des solutions alternatives qui les préservent ».	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 terme de logements) fixés par les documents supra-communaux (SCoT, PLH).
661	@64	47. PROTECTION PATRIMOINE	LECONTE Johann 25 Rue de Riancourt	Patrimoine : Les maisons remarquables du zonage ne sont pas toujours suffisamment protégées comme par exemple la maison remarquable du début du boulevard de Trehouart. Demande : -De protéger les puits d'aération ou de visite de l'ancien aqueduc souterrain (XVème siècle) qui alimentait l'Intra-muros en eau potable à partir de captages sur Saint Servan. - D'interdire totalement toute construction au pied des remparts, - De revoir à la baisse les projets du Naye et de limiter la constructibilité de la totalité du terre-plein du Naye à une hauteur de 8 mètres et de limiter la constructibilité du terre-plein de la gare maritime de la Bourse à une hauteur de 5 mètres.	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
662	@65	72. ZONAGE DES ZONES HUMIDES, ELEMENTS BOISES	LECONTE Johann 25 Rue de Riancourt	Protection des arbres : Plusieurs zones boisées n'apparaissent plus dans le nouveau zonage et de nombreux grands arbres (> 15-20m). Demande un référencement plus exhaustif des grands arbres à protéger et de prévoir autant d'espaces boisés classés que dans le PLU en vigueur.	Les modifications apportées aux EBC figurent dans le rapport de présentation de manière exhaustive et ont été validées par la CDPENAF
663	@220	900. DEMANDE DE CONSTRUCTIBILITE	LEFEVRE Daniel 9 rue les Arrachis 80 Ailly sur Noye	Propriétaire d'une parcelle VI 57 Rue de la Fontaine aux Pêlerins numéro 22 , héritage de grands parents ex fermiers à La Banneville. Des promesses de vente ont été faites en 2005 par la Sacib à ST MALO , mais les permis de construire n'ont pas été délivrés depuis ce temps. Cette parcelle, ainsi que les parcelles VI 56 , 142 er 59 ne sont plus cultivées depuis 1976. Les parcelles VI 56 et VI 57 possèdent un compteur à eau, un compteur électrique ainsi que le raccordement à l'assainissement. L'ensemble de ces quatre parties font donc environ 7140 mètres carré disponibles avec chemin d'accès par la rue de la Fontaine aux PELERINS ; quel dommage pour la Ville de SAINT MALO de ne pas pouvoir construire sur ces terrains disponibles puisqu'elle manque de construction .	L'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles est envisagée dans le cadre de l'OAP Campus II.
664	@255	82. OAP CAMPUS II	LEGUERN Sandrine	Coach sportif entre Paris et Saint Malo, attachéeà la qualité de vie, à la sécurité publique et au respect de l'environnement. Opposée au projet Campus II pour les raisons suivantes : - manque de concertation -transformation de la 2x2 voies et création d'un nouveau boulevard entrainant des nuisances et des dangers -artificialisation de sols perméables Demande le retrait du projet et l'ouverture d'un processus de concertation.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
665	R35	71. DEMANDES RELATIVES AU ZONAGE	Lejars Pascal La cour Galant	Zone A demande une aire de campings cars avec changement de zonage en NI. DP pour 5000m³ 1er temps à doubler par la suite avec Pd'A. Végétalisation pas de surface imperméabilisée, pas de constructions	La ville prend note de cette proposition et va étudier comment corriger le projet de PLU pour que ce projet puisse être envisagé.
666	@508	3. AVIS SUR LE PROJET	LELIEVRE Pierre	Le PLU adopté en décembre 2024 traduit une vision urbaine dépassée, tournée vers une densification excessive (terminal du Naye, Bourse, hauteurs démesurées), sans réelle prise en compte du patrimoine malouin ni des enjeux climatiques, notamment la montée des eaux. Ce projet privilégie la construction à tout prix, au détriment de la qualité de vie des habitants. Il doit être revu en profondeur.	La densification urbaine résulte de la loi Climat et Résilience de 2021 qui impose de densifier au sein des espaces urbanisés des communes avant d'envisager des extensions urbaines. Le PLU veille à ce que le cadre de vie des habitants ne soit pas trop impacté par cette densification (harmonisation des hauteurs avec l'existant, emprise au sol et implantation encadrée, coefficient de biotope par surface...)
667	@569	90. OAP ARISTIDE BRIAND	Lemaire Maryse rue Ch Lachambre	OAP A Briand Dénonce: Densification excessive et inadaptée impact sur la qualité de vie, terrain inondable manque de concertation. Demande de réduire la hauteur et d'attendre le PPRSM	Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°2

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
668	C15	90. OAP ARISTIDE BRIAND	Lemaire Maryse rue Ch Lachambre	OAP A Briand, opposition à l'OAP sur l'ancienne entreprise LONCLE et demande une modification afin de préserver la qualité de vie et l'identité du quartier - Densification excessive : Les hauteurs des constructions (jusqu'à R+6+S ou R+7) sont jugées disproportionnées par rapport au bâti existant, nuisant à l'harmonie architecturale du quartier. - Impact sur la qualité de vie : Le projet réduirait encore davantage l'ensoleillement des habitations existantes, déjà affectées par une construction voisine, impactant le bien-être et la valeur des biens. - Terrain inondable : Le site étant classé comme inondable, une densification aussi importante est jugée inadaptée et risquée. - Manque de transparence et concertation : Les hauteurs ont été augmentées après la concertation préalable, et les riverains ont le sentiment de ne pas avoir été entendus lors des échanges avec la mairie. En conséquence, ils demandent la révision immédiate du projet pour limiter les hauteurs à R+3 ou R+4 au maximum, la prise en compte des contraintes d'inondabilité, et une modification du PLU .	Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°2
669	@552	61. REGLEMENT - ZONES URBAINES	LEMAIRE Serge 25 RUE CHARLES LA CHAMBRE	Exprime son inquiétude quant aux orientations du futur PLU, en particulier la possibilité d'autoriser des immeubles dépassant trois étages dans certains quartiers de Saint-Malo. Cette mesure menace l'équilibre architectural, le cadre de vie, et l'identité même des quartiers. Elle favoriserait une densification excessive, au détriment de l'ensoleillement, de la tranquillité, et de la qualité paysagère. Elle va à l'encontre de l'histoire, de l'échelle humaine et du patrimoine maritime qui font la spécificité et l'attractivité de la ville. Ces choix semblent davantage dictés par des logiques de rentabilité foncière que par l'intérêt général. Demande de renoncer à cette évolution et de maintenir une hauteur maximale raisonnable, cohérente avec le bâti existant. Trois étages sont suffisants pour concilier accueil de nouveaux habitants et qualité de vie.	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
670	C25	90. OAP ARISTIDE BRIAND	LEMAIRE Serge 25 RUE CHARLES LA CHAMBRE	OAP A Briand, opposition à l'OAP sur l'ancienne entreprise LONCLE et demande une modification afin de préserver la qualité de vie et l'identité du quartier - Densification excessive : Les hauteurs des constructions (jusqu'à R+6+S ou R+7) sont jugées disproportionnées par rapport au bâti existant, nuisant à l'harmonie architecturale du quartier. - Impact sur la qualité de vie : Le projet réduirait encore davantage l'ensoleillement des habitations existantes, déjà affectées par une construction voisine, impactant le bien-être et la valeur des biens. - Terrain inondable : Le site étant classé comme inondable, une densification aussi importante est jugée inadaptée et risquée. - Manque de transparence et concertation : Les hauteurs ont été augmentées après la concertation préalable, et les riverains ont le sentiment de ne pas avoir été entendus lors des échanges avec la mairie. En conséquence, ils demandent la révision immédiate du projet pour limiter les hauteurs à R+3 ou R+4 au maximum, la prise en compte des contraintes d'inondabilité, et une modification du PLU .	Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°2
671	@407	87. OAP GAMBETTA	LEMASSON Johanne 17 rue du beurre 17230 Marans	Ayant grandi à Courtoisville et copropriétaire sur le boulevard Gambetta, attristée par la transformation de Saint-Malo, qui perd son charme unique. Pourquoi ajouter des immeubles uniformes dans notre quartier, où la diversité des maisons est si appréciée ? Nous valorisons notre intimité, nos jardins sans vis-à-vis, et craignons la perte de luminosité. De plus, le stationnement supplémentaire nécessaire n'a pas été abordé. Ces constructions ne sont pas souhaitées	OAP Gambetta : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°5
672	@431	87. OAP GAMBETTA	LEMASSON Sophie 89 Bd Gambetta Saint-Malo	Propriétaire dans le secteur Gambetta, exprime ses réserves quant à l'orientation actuelle de l'aménagement urbain envisagé par le futur PLU. Ville à l'urbanisation autrefois équilibrée, constate une densification rapide, qui transforme peu à peu la ville en un environnement standardisé, trop minéral, trop tendu, et parfois déconnecté de son identité malouine. Trouve paradoxal et triste de voir la ville prendre la forme de ce que beaucoup de nouveaux arrivants ont précisément quitté : l'hyperdensité, la perte de repères, la disparition des paysages du quotidien, copiant un modèle urbain dont les limites sont pourtant bien connues. Demande qu'une attention particulière soit portée au secteur Gambetta dans la rédaction finale du PLU, avec des protections ciblées, un encadrement architectural exigeant, et une réelle volonté de maintenir une qualité de vie durable pour tous.	OAP Gambetta : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°5
673	R51	71. DEMANDES RELATIVES AU ZONAGE	LEMOULEC Léa 2 Rue des petits Bois	Interrogations et opposition au le changement du zonage « ZAC de la Petite Moinerie » UMS Zone 2CPropriétaire de parcelles dans la « ZAC de la Petite Moinerie », à proximité d'équipements médicaux (Clinique de la Côte d'Emeraude, nombreux cabinets), de lotissements (Ville es Houx) et situées dans une zone fortement densifiée avec des maisons d'habitations (>150) et la Guymauvière. Le règlement de la ZAC de la Moinerie autorise les activités artisanales. Pourquoi changer le zonage alors que les lots sont occupés ? Pourquoi change-t-on la destination en passant de l'activité artisanale à l'activité industrielle ? Ce changement va déprécier les habitations et terrains. Quelles sont les possibilités de modification de mon habitation ou construction d'annexe ?	Le projet de PLU prévoit en effet le classement de tout ce secteur en zone UAi2 correspondant aux zones à vocation d'activités industrielles. Dans cette zone : Les extensions des habitations ne sont pas autorisées, Les bâtiments correspondant à la définition juridique de la sous-destination "industrie" sont autorisés mais pas ceux correspondant à la sous-destination "d'artisanat et de commerces" conformément au SCot. Or l'activité de céramique envisagée par Madame Lemoulec répondrait à la définition d'artisanat. En conséquence et suite à l'observation de Madame Lemoulec dans le registre d'enquête, 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.
674	@591	62. REGLEMENT - ZONES ECONOMIQUES ET EQUIPEMENTS	LEMOULEC Léa 2 Rue des petits Bois	Domicile 2 rue des petits bois, constitué des parcelles DL4/DL91/DL149/DL87/DL89/DL163/DL164, (environ 2 600 m2, dont une surface de 600 m2 rachetée à la ville de St Malo en 2003 qui était l'ancien délaissé ayant servi à la construction de la ZA de la moinerie) Autour de la maison sur le reste des terrains a aménagé depuis 1980, un jardin (arbres, arbustes, vivaces, graminées (plan photographique non récent fourni dans une autre contribution) entièrement écologique, sans intrants chimiques, avec récupération de l'eau depuis longtemps, bcp et tout ce qui est de nature à préserver la biodiversité. Le résultat est à la hauteur de l'effort fourni puisqu' il y a beaucoup d'oiseaux, pollinisateurs, hérissons, etc... La raison de cette contribution ici est de demander à préserver et protéger ce havre de vie au milieu de la zone artisanale de la moinerie.	Compte tenu du souhait exprimé, il pourra être étudié de protéger les espaces verts de la propriété ; l'avis du Bureau d'études sera sollicité sur ce point.
675	R106	63. REGLEMENT- ZONES A ET N	LEMOULEC Léa 2 Rue des petits Bois	Parcelles AY 0090 et AY 0258 classées en Lmt (?). Peut-on y planter des arbres fruitiers, faire des jardins partagés, aménager une pépinière, implanter une prairie fleurie, installer des ruches ? Quelle est la hauteur des arbres « hautes tiges », « demi-tiges » ?	Les deux parcelles sont en zone NLT, soit une zone naturelle de protection du littoral. Il est bien entendu possible de paysager ces parcelles, d'y planter un verger ou de créer un jardin. L'OAP TVB donne des informations sur les bonnes pratiques en matière de biodiversité et préservation de l'environnement. Par ailleurs, le guide des bonnes pratiques comporte une fiche n°15 intitulée "Comment aménager ma parcelle pour favoriser la biodiversité en ville ?"
676	@497	71. DEMANDES RELATIVES AU ZONAGE	LEMOULEC Léa 2 Rue des petits Bois	il apparaîtrait pertinent d' intégrer dans le PLU les contraintes climatiques actualisées. Il semblerait nécessaire de préciser le sens exact des dénominations employées:la zone industrielle sud est bien identifiée comme telle et la zone artisanale de la moinerie aussi . il n y pas lieu de penser que ces distinctions pertinentes jusqu' à présent perdraient à présent tout leur sens .Propriétaireet des parcelles DL86/88/90/155/157/159/152 soit une superficie d' environ 11 000 m².D'anciennes fermes ont été considérées et protégées lors des créations des ZA Moinerie et Mottais.D' autres maisons s' y trouvent,une grande longère en pierre reconstruite après la seconde guère mondiale et deux maisons plus récentes des années 1970 et 1980. Si modification ou pour étendre l' habitation existante, veux pouvoir bénéficier des mêmes droits que ceux actuels Le règlement de la za Moinerie est toujours en vigueur et doit être appliqué , les arbres préservés ainsi que les accès existants	Les habitations situées sur le site de la Moinerie vont être classées en zone pavillonnaire pour permettre à leur propriétaire de conserver des possibilités d'extension ou de travaux.

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
677	@162	82. OAP CAMPUS II	LENEVEU Bruno 1 impasse Deroche 35 Bain de Bretagne	Demande le retrait pur et simple de l'OAP Campus II du projet de PLU. Il existe d'autres voies pour répondre aux enjeux de logement sans sacrifier l'environnement ni la cohérence urbanistique de notre ville. Le projet, tel qu'il est présenté, s'inscrit en totale contradiction avec les objectifs de ZAN. Des solutions concrètes, sobres et efficaces ont été identifiées pour répondre aux besoins de logement sans compromettre davantage les sols naturels et agricoles. Le contexte démographique ne nécessite en rien la création de centaines de logements neufs par an, encore moins la construction d'un "campus" censé répondre à des besoins étudiants... inexistantes localement, alors que le tissu urbain existant regorge de logements vacants, de résidences secondaires sous-occupées ou de bâtis anciens réhabilitables. La priorité doit être la valorisation de ce patrimoine existant Le manque total de concertation en amont du projet ajoute encore à l'illicégitimité de cette démarche et les habitants directement concernés n'ont reçu aucune information claire ni en temps utile.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
678	@440	3. AVIS SUR LE PROJET	LENOIR Pauline	remarques et interrogations :- Quelle justification de nouvelle construction et pour quelle utilisation ? comment s'assurer et par quel dispositif que ces logements ne sont pas destinés à de la résidence secondaire ? Questions sur la qualité de vie et prise en compte des enjeux de santé/environnement pour les habitants, la disponibilité en eau, la gestion des eaux, la submersion marine, la prise en compte de la saturation des routes et accès à la ville, la création d'espaces verts et aires de jeux pour enfants	Le nouvel outil est 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 anticipé, étant précisé que le développement des RS est perceptible surtout dans le parce de logement existant (non concerné par la servitude).
679	@250	82. OAP CAMPUS II	LENORMAND Dorian 136 Chaussée Jules César 95250 Beauchamp	Opposition à l'OAP n°11 CAMPUS II, Déplore que son père soit impacté par le PLU avec la préemption de son jardin. Refuse de payer 400 € de train pour un Saint-Malo transformé en banlieue « moderne » et triste, via le projet « Campus II La Banneville ». Craint que le projet, déjà arrangé avec les promoteurs, ignore les habitants et finisse en procédure judiciaire. PJ Photo de l'habitation.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
680	@296	82. OAP CAMPUS II	L'EPINETTE Céline Route Guengat 29 Quimper	Exprime son opposition au projet "Campus II". Choqués par le manque de transparence l'absence de concertation et de dialogue autour du projet, qui affectera un quartier entier sans consultation préalable des habitants. Soulignent que de nombreux logements existants ne sont pas occupés à l'année et que le projet attirera principalement des résidences secondaires et des locations saisonnières, sans résoudre les vrais problèmes de logement. De plus, ils s'inquiètent de l'impact environnemental du projet, qui va à l'encontre des efforts de préservation de la nature. L'auteur demande que le projet soit refusé et repensé avec plus d'écoute et de respect pour les besoins réels des gens et de l'environnement	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
681	R103	61. REGLEMENT - ZONES URBAINES	LEPORT Brigitte 82 rue du Cdt Lherminier Saint- Malo	Sur la parcelle 263, est titulaire d'un permis d'aménager n° PA3528824A0010 depuis le 9 janvier 2025. Constate une anomalie sur le plan du futur PLU : une haie paysagère coupant le terrain en deux. Joint le plan du PA. Problème déjà signalé dans la contribution 191 de Mme LEPORT Christine.	La ville prend note de cette observation et va étudier comment corriger le projet de PLU
682	@191	61. REGLEMENT - ZONES URBAINES	LEPORT Christine	Parcelle A263: Projets en cours avec permis d'aménager et PC mais découpée par projet les 3 cheminées zone Uec	La ville prend note de cette observation et va étudier comment corriger le projet de PLU
683	@409	3. HABITAT	LERAY Anne-Claire 44700 Orvault	L'emprise envisagée pour l'urbanisation menace directement les zones humides et les terres agricoles. Comment envisager un développement urbain sans garanties sur la durabilité de l'approvisionnement en eau ? Pourquoi ne pas privilégier une urbanisation douce : Des surélévations d'équipements publics existants, les parkings à étages	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)
684	@198	3. AVIS SUR LE PROJET	LEROI Alexandre 12 Rue de la Pie qui boit	Habitant de l'intramuros, âgé de 25 ans. Considère que ce PLU va entraîner une hausse sensible de la dette par habitant qui va peser sur les nouvelles générations. Faut-il vraiment consacrer des millions d'euros à un projet contesté par beaucoup d'associations dont INTRA MALO et AD BEH. Pourquoi supprimer des parkings autour de l'Intra-muros ? Pourquoi transformer des zones agricoles en immeubles en sortie de Saint Malo comme dans le secteur de La Banneville ? Demande de reconsidérer ce projet, son utilité réelle et son impact à long terme pour les habitants, la vie des commerces, la nature, bref pour l'intérêt de tous.	S'agissant des coûts engendrés par les nouvelles constructions à l'échelle des contribuables de la commune, les chiffres avancés ne reposent sur aucune donnée tangible et sont totalement contestés. La consommation des ENAF projetée au sein du PLU est strictement encadrée, et nécessaire pour remplir les objectifs (notamment en terme de logements) fixés par les documents supra-communaux (SCoT, PLH). 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 puits 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.
685	C9	900. DEMANDE DE CONSTRUCTIBILITE	LESACHER Joseph 45 rue du Mt Fleury	Petit Paramé: Demande que VM 50 (5500m²) soit constructible car enclavée et non cultivée signale que VM245 est dans le même cas et que l'ensemble forme une parcelle de 1ha 27ca accessible(Courrier annoncé M. Gambier)	Les demandes formulées par des particuliers quant à l'ouverture à l'urbanisation de certaines parcelles privées, ont été étudiées finement afin d'arbitrer de leur issue. In fine, 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. De plus, l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles aboutirait sans concertation préalable avec les riverains, puisque cette demande est postérieure à l'enquête publique. Sur cette base, la Ville ne retient pas ces demandes.
686	@196	82. OAP CAMPUS II	LESAUX Gwen 2 Le Bois Hue LANHELIN	Opposition à l'OAP CAMPUS II secteur de Banneville car ce projet menace directement les terrains agricoles et ses zones humides, alors que ces espaces sont importants pour la nature et la diversité. On dirait qu'à Saint Malo, on détruit partout pour monter des immeubles, on ne peut plus se permettre ce genre d'erreur pour les générations futures.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
687	@152	82. OAP CAMPUS II	LESCANNE Gabrielle	52 ha de terres agricoles seront consommées avec l'OAP Campus2. Demande de les préserver et de soutenir une stratégie fondée sur la réhabilitation, l'agriculture locale et le respect des équilibres territoriaux conformément au SRADDET	Il y a une confusion sur le périmètre de Campus II : si le périmètre de l'OAP est de 52 hectares, il englobe des espaces déjà urbanisés. Seuls 21,1 hectares sont prévus en extension, à échéance 2041.
688	@149	82. OAP CAMPUS II	LESCANNE Jean 8 place Maurice Fouques 14 Caen	Estime que le projet Campus II est mal adapté aux besoins réels et aux urgences écologiques d'aujourd'hui, pour les raisons suivantes : Il semble consommer déjà plus de terrain que ce qui est autorisé pour 2025 d'après ce qu'écrit le SCoT. Fait part de son inquiétude quant à des constructions sur une zone en haut du bassin versant, là où l'eau s'infiltre facilement dans le sol. Quelles seront les conséquences pour les quartiers situés plus bas avec les risques de ruissellement provoqués par les constructions et les nouvelles voiries ? A-t-on étudié ce risque ? Pouvez-vous dans votre enquête faire cette étude ? Au surplus, ce projet ne respecte pas les règles prévues pour protéger les zones humides. Il semble aller à l'encontre des objectifs du plan de gestion de l'eau pour la Rance et le Frémur. Pourquoi ne pas plutôt réutiliser les terrains déjà urbanisés, comme dans les quartiers UR ? Cela éviterait de prendre de nouvelles terres.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
689	@151	82. OAP CAMPUS II	LESCANNE Pierre 8 place Maurice FOUQUES 14 Caen	Le projet OAP Campus II, tel qu'il est présenté, paraît totalement incompatible avec les enjeux environnementaux et climatiques auxquels nous faisons face. Il doit être rejeté. Il repose sur une logique d'extension urbaine qui implique l'artificialisation de terres naturelles et agricoles, alors même que la loi Climat et Résilience impose l'objectif de ZAN d'ici 2050. Ici, aucune alternative sérieuse n'a été étudiée pour éviter cette destruction du vivant. L'idée d'urbaniser une zone humide, proche de bassins de rétention, au nom d'un besoin en logements largement surestimé au regard des données démographiques, est une erreur stratégique. Plutôt que construire du neuf sur des espaces naturels, pourquoi ne pas réhabiliter les logements vacants ou mal occupés ? Créer un nouveau quartier pour des étudiants qui n'existent pas encore, est à la fois risqué et irresponsable sur le plan environnemental. Enfin, au moment où l'urgence climatique devient visible dans nos vies quotidiennes, consommer du foncier, bétonner des sols, construire des routes nouvelles : cela revient à répéter les erreurs du passé.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
690	@593	71. DEMANDES RELATIVES AU ZONAGE	LEYAVANC SALGUES Jérôme 37 Chemin de la Basse Flourie Saint-Malo	Propriétaire des parcelles AY 230, 231, 232, 233, 234 et 94, s'étonne du nouveau classement du quartier de la Basse Flourie. Auparavant classé hameau avec un cos de 20%, le nouveau PLU classe ce hameau en Nti, inconstructible en totalité. Ce qui impliquerai de ne même pas pouvoir faire d'extensions à l'existant. Ne comprend pas ce classement Nti alors que par exemple les maisons de l'anse du Troctin à 2 pas, dont certaines sont dans la bande des 100m, sont classées en UR. Pareil sur le haut de Quelmér. Alors que ce quartier est desservi par le tout à l'égout, le gaz de ville etc, et que la ville se targue de vouloir accueillir de nouveaux ménages et qu'on cherche du foncier pour loger la population, il est incompréhensible de ne pas pouvoir dans le futur améliorer l'existant ! Il serait donc important que le nouveau PLU reflète la réalité du terrain, prenne en considération l'existant. Idem sur les objectifs de voies vertes. Rien pour traiter la 4 voies vers le barrage en végétalisation le long de celle-ci alors qu'elle longe des grands quartiers pavillonnaires.	Les modifications de zonage résultent de l'application de la Loi Littoral, qui s'impose sur le territoire communal. Les espaces sont des espaces remarquables du littoral en application de l'article L. 121-23 et L. 121-24 du Code de l'urbanisme
691	@504	48. ENV-TV8	LINARD Anouk Rue Sainte-Barbe saint-Malo	Exprime le souhait que le projet puisse limiter la circulation automobile et développer les espaces verts dans intra muros!	La commune prend note de cette remarque et pourra la répercuter au besoin aux services compétents sur ces thématiques
692	@504	51. MOBILITES CIRCULATION	LINARD Anouk Rue Sainte-Barbe saint-Malo	Exprime le souhait que le projet puisse limiter la circulation automobile et développer les espaces verts dans intra muros!	La ville prend note de cette remarque
693	C17	90. OAP ARISTIDE BRIAND	LOISEAU rue Ch Lachambre	OAP A Briand, opposition à l'OAP sur l'ancienne entreprise LONCLE et demande une modification afin de préserver la qualité de vie et l'identité du quartier • Densification excessive : Les hauteurs des constructions (jusqu'à R+6+S ou R+7) sont jugées disproportionnées par rapport au bâti existant, nuisant à l'harmonie architecturale du quartier. • Impact sur la qualité de vie : Le projet réduirait encore davantage l'ensoleillement des habitations existantes, déjà affectées par une construction voisine, impactant le bien-être et la valeur des biens. • Terrain inondable : Le site étant classé comme inondable, une densification aussi importante est jugée inadaptée et risquée. • Manque de transparence et concertation : Les hauteurs ont été augmentées après la concertation préalable, et les riverains ont le sentiment de ne pas avoir été entendus lors des échanges avec la mairie. En conséquence, ils demandent la révision immédiate du projet pour limiter les hauteurs à R+3 ou R+4 au maximum, la prise en compte des contraintes d'inondabilité, et une modification du PLU .	Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°2
694	@403	900. DEMANDE DE CONSTRUCTIBILITE	LOISEL consorts représentés par Maître BOCQUET	Intervient en qualité de conseil de M. Pierre LOISEL propriétaire de la parcelle cadastrée section L32 rue des Cyprès et de la parcelle cadastrée section K 1018, sis avenue Colette quartier Rothéneuf à Saint-Malo. Parcelle L32 Située actuellement en zone NLita. Une demande de classement partiel de cette parcelle en zone constructible a été refusée par la mairie. Dans le cadre de la révision du PLU , cette parcelle est entièrement classée en zone NI. M. LOISEL conteste ce classement et demande qu'une partie de la parcelle L32 soit classée en zone constructible. Il s'agit de la pointe de terrain située en bordure de la rue des cyprès qui est intégrée dans un espace urbanisé, en limite de la zone UE, au sein d'un environnement bâti au nord à l'est et au sud, et constituant une dent creuse encadrée par des constructions ; ce classement constituerait un alignement avec cette urbanisation existante. Il est mentionné en outre que cette parcelle avait fait l'objet d'une division sur le plan du document d'urbanisme applicable en 1979 et que la mairie, en 2019 avait souhaité acquérir cette parcelle sur la base d'un prix distinct pour la partie constituant la pointe de celui proposé pour le reste de la parcelle, ce qui atteste de la distinction de zonage de ces deux parties de parcelle. Parcelle K1018 Située actuellement en zone NI. Se situe au sein de l'OAP Rothéneuf et destinée à être classée en emplacement réservé ER-P4 emprise pour parkings publics et équipements publics. Ce classement est arbitraire et illégal. Il est inacceptable pour M. Loisel au regard de son droit de propriété et de l'existence de parkings existants à proximité. Par ailleurs, le classement de ce cette parcelle en zone N n'est pas justifié, compte tenu qu'elle se situe en proximité immédiate d'habitations et de zones U. cette parcelle est parfaitement accessible, est encadrée par des constructions et constitue une dent creuse dans un tissu bâti. M. Loisel demande : Le classement de la pointe (partie droite) de la parcelle L32 et la parcelle K1018 en zone Uet la suppression de l'emplacement réservé ER P4. (voir document joint)	Il n'est pas envisagé d'ouvrir à l'urbanisation ces parcelles situées dans les espaces proches du rivage et dont l'urbanisation doit être limitée et justifiée en application de la loi Littoral ; la ville maintient le classement en N
695	@177	87. OAP GAMBETTA	LOUIN Edith	Opposé au projet qui va apporter de la circulation et des immeubles mais pas n'habitants permanents. Demande des bâtiments de faible hauteur et des aires de jeux pour enfants	OAP Gambetta : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°5
696	@42	84. OAP PORT ET SON LIEN AVEC L'INTRAMUROS	LUC 11 Allée Desmoulins	Interrogations sur l'OAP n°13 LE PORT : Le développement des mobilités douces ne doit pas réduire l'accessibilité au centre-ville. La vieille ville pour garder son attractivité a besoin d'être connectée aux autres quartiers et au vu de la moyenne d'âge des habitants et de l'aire urbaine, il est difficile d'effacer la voiture définitivement dans les 30 années à venir. Demande d'explication sur le fait que des zones de parkings deviennent constructibles sur le Quai Duguay Trouin, alors que cette zone est en submersion marine. Demande de précision sur la localisation du futur musée.	La ville prend note de cette observation ; 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 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.
697	@164	2. PROCEDURE	MACE Jacques	Il a été précisé par Monsieur le Sous-Préfet que le PPRSM crée une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU. Le PLU proposé n'est qu'une phase intermédiaire et la prise en compte des exigences du futur PPRSM entrainera inéluctablement une première mise à jour globale.	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

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
698	@ 164	44 . ENERGIES RENOUVELABLES	MACE Jacques	Il faut 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.	La ville de Saint-Malo n'est pas favorable à rendre possible partout les toitures terrasses. La ville de Saint-Malo est une ville de toit et les toitures contribuent à son identité architecturale. Lorsque les toitures terrasses sont autorisées, la ville est vigilante à une bonne intégration des dispositifs techniques. La ville ne souhaite pas favoriser les barrières de sécurité et recommande un relevé d'acrotère pour ne pas nuire au projet architectural.
699	@ 164	48. ENV-TV8	MACE Jacques	Approuve les mesures de protection du patrimoine bâti des espaces boisés, des arbres remarquables	La ville prend note avec satisfaction de cette remarque
700	@ 164	51. MOBILITES CIRCULATION	MACE Jacques	Circulation routière, cycles et piétonne Il faut tenir compte de l'augmentation de la concentration des constructions et anticiper les nouveaux flux de circulation. Opposé à la suppression d'une 2x2 voies qui remplit bien son rôle. Considère positive la fin du projet de voie structurante du PLU de 2006 « le Pont/Croix Désille » par l'OAP de la Houssaye. 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 par absence de solutions adaptées. Les communes limitrophes attirent les populations qui ont toutes un besoin de moyen de transport personnel. Les moyens de transport collectifs existent mais sont souvent insuffisants. Les perturbations sont connues. Le PLU proposé ne prend pas en compte les effets de St MALO, pôle d'attractivité, le surplus de véhicules lié au nombre plus important de logements, les « flux de migration alterné ».	<u>Avenue Maréchal Juin:</u> 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. <u>Perturbation réseau de transport:</u> 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. 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, mais il reste à ce jour de nombreux dysfonctionnements. <u>Pôle d'attractivité et mobilité:</u> 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 en période estivale - Mise en place de mesures incitatives en faveur de l'utilisation du parking relais (1 entrée = 5 billets pour 24h, un stand TransDev sur le P+R pour accueillir et renseigner les visiteurs sur les modes de transport permettant de se déplacer) - Panneaux info-traffic en temps réel sur les axes d'entrée de ville pour réguler les accès - Adaptation du plan de circulation par les services voirie et usages en période estivale et pendant les événements majeurs.
701	@ 164	61. REGLEMENT - ZONES URBAINES	MACE Jacques	Déplore le manque de contraintes architecturales dans le règlement, sauf dans le cas d'obligations de consultation des ABF : la ville tombe dans la standardisation architecturale cubique des autres villes et perd son caractère. Les immeubles hauts qui se font face, favorisent les effets « courant d'air ». Les constructions de la gare ou près de l'hippodrome ne sont que des prémices des îlots en R+7+S. prévu dans toutes les OAP de la gare à Gambetta, de Triquerville à Général De Gaulle. Il faut prescrire pour les habitations des règles architecturales adaptées. Les grands projets publics se doivent d'être innovant en mixant la modernité et le traditionnel. On empile pour faut loger des gens et respecter les données du PPRSM à moins que la loi ZAN soit assouplie. Les bâtiments sont trop hauts et on recommence les erreurs des années 60.	La ville prend note de ces observations qui n'appellent pas de réactions particulières, l'ensemble des éléments abordés sont explicités dans le mémoire en réponse de la collectivité
702	@ 164	7. RG. SECTEUR UM4 NIELLES	MACE Jacques	Règles particulières des zones UM UM4(projet des Nielles) : règles en contradiction avec toutes les règles générales du secteur en UR1 et UR2. Cette zone UM4 devrait devenir caduque suivant l'énoncé de la procédure en Conseil d'Etat, et devrait faire l'objet d'une refonte totale lors de la prochaine mise à jour du PLU. Les secteurs UM à dominante industrielle, artisanale ou tertiaires sont à favoriser avec un règlement particulier mais pas un secteur comme UM2 en cœur de ville. Le caractère architectural est mis à mal lorsque l'on définit des toitures en ardoises à 35° dans les zones UM.	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'imposent, la commune n'entend pas revenir sur ces projets à ce stade.
703	@53	82. OAP CAMPUS II	MAILLARD Bertrand 34 La Banneville	Opposé au projet d'OAP n°11 CAMPUS II. Déplore le manque d'information et de concertation. Redoute les nuisances sonores avec la nouvelle route et l'arrivée de plusieurs centaines de véhicules supplémentaires, l'ombrage sur son terrain des immeubles de plusieurs étages près de sa maison. Estime que la création de nombreux logements et équipements est démesurée au regard des besoins réels de la ville (stagnation de la population, baisse continue du nombre d'élèves et d'étudiants, aucune nouvelle école supérieure prévue). Préoccupé par le béton qui va remplacer les terres agricoles et des zones naturelles sensibles et attaquer la biodiversité.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
704	@ 372	82. OAP CAMPUS II	MAILLARD Bertrand 34 La Banneville	Evoque et questionne l'existence sur la zone de la Banneville d'une parcelle qui était une zone humide et « vivante » jusqu'à son remblaiement semble-t-il vers 2015 et demande un éclairage sur ce point (fait référence à la contribution 348 de Daniel BOURGAULT et N°130 d'AD BEH, p62)	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
705	@ 199	82. OAP CAMPUS II	MAILLARD Jean-Michel 18 Rue du Miroir aux fées	Opposition à l'OAP CAMPUS II La Banneville qui entrainerait une artificialisation « irréversible » de terres agricoles, en contradiction avec les objectifs fixés par la loi Climat et Résilience, et menace la biodiversité locale. La modification du réseau routier prévu est mal justifiée et va à l'encontre d'une politique de mobilité durable. Considère qu'il y a eu un manque de concertation totale en amont de ce projet.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
706	@ 442	3. AVIS SUR LE PROJET	MAILLET Delphine	Questions: I logements, pour qui pour quoi ?Le Plu permet _il d arriver à 80 % de logements en residence principale prévu dans le plh Y a t il suffisamment de logements sociaux) : 3000 demandes en attente sur st malo et 24 mois d attente. Les nouveaux logements sont ils adaptes aux actifs , aux nouveaux arrivants, aux familles monoparentales. Quid des terrrs agricoles pour l autonomie alimentaire ? Quels aménagements sont prévus en cas de pluies torrentielles et inondations pour rendre les sols permeables. Quels projets sur les energies renouvelables?Les logements sont ils adaptes aux limitations d utilisation des ressources, à la mutualisation des espaces, quid des espaces verts, du transport en commun, des mobilités douces, Quelles regles à venir pour les promoteurs, Comment est etudie le risque de submersion,	La consommation des ENAF projetée au sein du PLU est strictement encadrée, et nécessaire pour remplir les objectifs (notamment en terme de logements) fixés par les documents supra-communaux (SCOT, PLH). Les nouveaux logements ont pour objectif de répondre aux besoins des demandes des actifs, et des familles désireuses de s'installer à Saint-Malo. La prévision de règles de mixité sociale réduira les possibilités de basculer sur des résidences secondaires au moins pour une partie des logements prévus. Le PLU intègre une nouvelle OAP thématique, Trame verte et Bleue qui vise à préserver les continuités écologiques et fixe divers objectifs pour assurer la perméabilité des sols. A cela, s'ajoute dès règles dans le règlement écrit : prevision des ENR, emprise au sol encadrée dans les zones ainsi que l'imposition d'un coefficient de biotope en fonction des zones et de la taille des parcelles, mutualisation possible du stationnement... Beaucoup d'éléments évoqués sont relatifs aux capacités d'accueil du territoire, exposés en diffus dans le rapport de présentation. 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.

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
707	R8	41. ENV- CONSIDERATIONS GENERALES	MAINARD Pascal 1 Rue Saint Philippe SAINT MALO	Demande de préservation des arbres dans les travaux d'aménagement.	La Ville prend connaissance de cette observation
708	@115	72. ZONAGE DES ZONES HUMIDES, ELEMENTS BOISES	MAINGUY Guillemette 5 rue de Belle Fontaine	Signale qu'il existe un chêne centenaire au bord de la rue de Belle Fontaine .	La ville prend connaissance de cette observation et adaptera le cas échéant le projet d'OAP
709	@112	42. ENV- PROBLEMATIQUE DE L'EAU	MAINGUY Maurice 5 rue de Belle Fontaine	Enjeux pas suffisamment pris en compte: La question de l'eau cruciale les ressources en eau commencent à manquer sur Saint Malo et question de la capacité de traitement de la station d'épuration.	Concernant la ressource en eau, la commune renvoie sur ce point 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 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 (diminution des déversements en réseau grâce aux travaux du Schéma Directeur Assainissement sur la période 2025-2034).
710	@112	89. OAP MONTAGNE SAINT JOSEPH	MAINGUY Maurice 5 rue de Belle Fontaine	OAP Mgne St Joseph ; Commentaires sur N°@90: M. BOUESNARD n'habite pas la rue de Belle Fontaine mais en Suisse, les conséquences ne le concerneront pas . - existence d'un chêne centenaire en bordure de la petite rue de Belle Fontaine, en limite de propriété et au moins 3 arbres existant depuis au moins une trentaine d'années en bordure de la petite rue de Belle Fontaine dans les parcelles de M. BOUESNARD qui risquent d'être abattus. - Y-a-t-il une étude de sol qui a été réalisée et qui confirme le non danger de la zone remblayée du fait de subsistance de munitions	Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°10 Concernant l'existence d'arbres le long de la rue de Belle Fontaine, la Ville prend note de cette observation et étudiera la possibilité de les maintenir.
711	@112	89. OAP MONTAGNE SAINT JOSEPH	MAINGUY Maurice 5 rue de Belle Fontaine	OAP du secteur Montagne Saint Joseph 1- Manque total de concertation préalable avec les habitants sur l'élaboration du PLU. 2- Rue très étroite qui ne permet pas la circulation dans les 2 sens et ne peut supporter une charge supplémentaire de circulation Proposition de création d'une nouvelle rue qui desservira le nouveau lotissement prévu par le PLU à partir de la rue du Tertre aux Néfles avant la première maison de l'allée des Rocailles ou à partir de la rue des Prairies et d'une voie parallèle à la rue de Belle fontaine qui permet l'accès aux habitations prévues par le PLU en sens montant.	Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°10
712	@321	3. AVIS SUR LE PROJET	MALGORN Agnès	SUR LA FORME : manque de transparence : Les planches graphiques sont illisibles, La hauteur en mètres des immeubles n'est pas mentionnée sur les plans, Manque de transparence avec les 16 réunions publiques annulées SUR LE FOND : -Il est impensable de définir un PLU sans savoir quel sera le PPRSM, La municipalité de St Malo prétend que la construction de 530 logements par an va permettre de maintenir la population et permettre aux familles et aux actifs de s'installer à St Malo : les dernières statistiques de l'INSEE démontrent le contraire,	Les plans mis en ligne sont consultables via un logiciel (Calaméo). Pour une meilleure qualité, il suffit de télécharger le document et de l'ouvrir sur l'ordinateur. Les hauteurs sont fixées précisément pour chaque zone dans le règlement écrit, les planches auraient été illisibles s'il avait fallu ajouter les hauteurs directement dessus. Les 16 réunions publiques programmées puis annulées n'étaient relatives au PLU mais à des réunions de quartier et face au risque de confusion des habitants il a été choisi de les annuler pour ne pas interférer sur la procédure d'enquête publique alors en cours. 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. 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 aux échelons supra communaux (SCoT, PLH)
713	@418	3. AVIS SUR LE PROJET	MALGORN René 11 rue des peupliers Saint-Malo	Demande le rejet de ce projet de PLU pour les raisons suivantes : Pourquoi aucune OAP patrimoniale ? Risque de disparition des perspectives visuelles sur les remparts ; Le risque de la montée des eaux doit être une priorité ; pourquoi ne pas attendre la révision du PPRSM pour cette révision du PLU ? Trop de densité de logements dans les OAP ; manque d'espaces verts ; Hauteurs des immeubles pas claires ; Equipements routiers sous-évalués et voies cyclables mal pensées ; Incohérence de la nouvelle voie crée sur Campus II ; Nécessité de préserver la zone agricole (champs et zones humides) de l'OAP Campus II	La commune n'a pas élaboré une OAP Patrimoniale mais a procédé à une analyse poussée du patrimoine communal par un Bureau d'études qui a conduit au recensement de plus de 4000 éléments qui font l'objet de prescriptions particulières (graduées en fonction de la typologie des éléments) Les vues sur les remparts seront préservés avec les cônes de vue prévus dans le PLU. 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. La densité de logements par hectares doit être compatible avec les objectifs du SCoT Les hauteurs sont fixées précisément pour chaque zone dans le règlement écrit La consommation des ENAF projetée au sein du PLU est strictement encadrée, et nécessaire pour remplir les objectifs (notamment en terme de logements) fixés par les documents supra-communaux (SCoT, PLH).
714	@514	81. OAP ROTHENEUF	MALO François	Il est incompréhensible que le PLU soit adopté sans que le SCOT 2025 ne le soit encore. Des terrains ont été classés arbitrairement en zones humides sans publication d'études réglementaires (analyses hydromorphologiques, inventaires botaniques, coordonnées GPS). Ce classement aléatoire concerne plusieurs parcelles hors de la frange sud de Rothéneuf. La frange sud, vaste parcelle de 25 hectares , devrait être considérée comme une véritable zone humide, en raison de sa morphologie, des remontées d'eau observées, des pompes installées dans certaines caves, et des inondations récurrentes. Une étude environnementale complète, indépendante et publique est donc indispensable avant tout aménagement sur cette zone.	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 Pour le surplus voir OAP Rothéneuf : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°8

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
715	@306	82. OAP CAMPUS II	MARBEDETTE Marceau 27 rue Saint-Esnoul 35 Saint-Malo	Exprime ses préoccupations concernant le projet d'OAP "Campus 2" et demande que le projet soit reconsidéré. Critique l'absence d'étude de trafic sérieuse pour un projet qui propose de transformer un axe structurant à double voie en une voie unique, et de créer un boulevard traversant une zone humide. Craint que ces modifications n'entraînent une congestion accrue, des nuisances sonores et une augmentation de la pollution atmosphérique, dégradant ainsi le cadre de vie et la sécurité des habitants. Estime le projet aggraverait la situation en déplaçant les flux vers des rues calmes. Soutient les alternatives proposées par les collectifs citoyens, telles que l'urbanisation douce par densification mesurée, la surélévation d'équipements publics existants, la transformation des parkings aériens en parkings silos, et le transfert du complexe Duguay-Trouin vers la plaine sportive, ce qui libérerait du foncier sans artificialiser davantage le territoire.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
716	@222	82. OAP CAMPUS II	MARCAIS Bertrand	S'oppose au projet « Campus II », en l'état et demande qu'il soit suspendu et repensé à partir de données objectives, dans un processus réellement concerté avec les habitants et notamment ceux de La Banneville Ce projet repose sur une estimation exagérée des besoins en logements (530/an), en décalage avec le PLH (310/an). Plus de 11 000 logements sont vacants et il serait plus judicieux de mobiliser ce parc existant, par la rénovation, la division ou la remise sur le marché de logements inoccupés, densification douce dans le tissu urbain existant, surélévations ciblées, friches à reconverter.... Par ailleurs, les impacts sur la mobilité et l'environnement sont majeurs (création de nouvelles voiries, un immeuble de 27 mètres de haut, et un parking silo). Ces aménagements, disproportionnés, vont renforcer la pression sur les infrastructures existantes, sans apporter de solutions crédibles pour les mobilités douces ou les transports collectifs et contribuer à l'artificialisation des sols, contraire aux engagements de ZAN. Le site concerné abrite par ailleurs une biodiversité qu'il est crucial de préserver, notamment des espèces protégées comme les chauves-souris.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
717	@304	82. OAP CAMPUS II	MARCAIS Camille 35 Saint-Malo	Exprime une opposition ferme au projet d'OAP Campus II, soulignant l'importance de préserver les paysages et la biodiversité de Saint-Malo. Critique le projet pour son impact sur les surfaces naturelles précieuses, arguant que près de 11 000 logements vacants ou sous-occupés pourraient répondre à la demande locale sans étendre la ville. Propose des alternatives telles que la réhabilitation des logements anciens, la densification autour des infrastructures existantes, et la transformation de parkings aériens en parkings silos. Il demande le retrait du projet dans sa forme actuelle et une réflexion sur une approche d'aménagement respectueuse de l'environnement	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
718	@484	3. AVIS SUR LE PROJET	MARCAIS Edouard Rennes	comprends la nécessité de loger une population nouvelle, mais je m'interroge sur les bénéficiaires de cette densification. Beaucoup de nouveaux arrivants cherchent une qualité de vie que seule une ville à taille humaine peut offrir. Or, la politique actuelle d'urbanisation semble plus répondre à une logique de rendement foncier ou à une demande de résidences secondaires qu'à un réel projet de ville durable et vivable pour ses habitants à l'année. La ville doit, réorienter ses priorités : préserver son tissu pavillonnaire, protéger les espaces naturels et valoriser un urbanisme à l'échelle humaine. Il est urgent de freiner la verticalisation et la bétonisation de quartiers entiers, au risque de faire fuir celles et ceux qui souhaitent vivre durablement à Saint-Malo	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. La consommation des ENAF projetée au sein du PLU est strictement encadrée, et nécessaire pour remplir les objectifs (notamment en terme de logements) fixés par les documents supra-communaux (SCoT, PLH).
719	@314	82. OAP CAMPUS II	MARCAIS Régis 92300 LEVALLOIS	Originaire de Saint-Malo mais résidant actuellement à Paris, se sent personnellement concerné par l'OAP CAMPUS II car il possède toujours une maison familiale dans la ville et son frère vit dans le quartier de La Banneville, directement affecté par le projet. Met en avant les inquiétudes environnementales liées au projet, en particulier son impact sur les zones humides qui va à l'encontre des engagements climatiques nationaux et des objectifs européens, ainsi que des principes du SRADDET Bretagne et du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Il plaide pour une planification urbaine moderne qui intègre les dimensions écologiques, sanitaires et climatiques, et demande une réévaluation du projet pour explorer des alternatives plus respectueuses de l'environnement et conformes aux engagements nationaux.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
720	@270	82. OAP CAMPUS II	MARCAIS René SAINT MALO	Opposition à l'OAP n°11 CAMPUS II. Habitant de Saint Malo opposé au projet d'OAP "Campus II" pour plusieurs raisons : Besoins en logements : •La production de 530 logements/an est surévaluée, alors qu'une fourchette de 370 à 425 suffit. •Plus de 11 000 logements vacants ou sous-utilisés pourraient être réhabilités à moindre coût. •Le projet prévoit des immeubles hauts et un parking-silo nuisibles au paysage. Projet de campus : •Peu de demande étudiante locale et aucune demande d'implantation d'établissements dans ce secteur. Mobilités : •Réduction d'une 2x2 voies à 1x1 voie sans étude de trafic sérieuse, créant congestion et insécurité. •Création d'un boulevard en zone humide, aggravant pollution et nuisances. Environnement : •Bétonnage de 52 hectares de terres agricoles et naturelles, en contradiction avec la loi ZAN et le SRADDET Bretagne. Concertation : •Absence de dialogue avec les habitants, notamment à La Banneville. Finances : •Projet coûteux, augmentant la dette communale de façon préoccupante. Alternatives : •Prioriser la rénovation, la densification douce et les mobilités douces. Demande le retrait de ce projet et une révision du PLU fondée sur la sobriété foncière et la concertation	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
721	@192	82. OAP CAMPUS II	MARCAIS Sybille	Demande la suspension de l'OAP Campus 2 pour les raisons suivantes : Nécessité de protéger la biodiversité remarquable du site ; projet (nombre de logements, hauteur, parkings, nouvelle voie) en contradiction avec la loi Climat et Résilience d'Août 2021 qui oblige à artificialiser le moins possible pour atteindre, en 2030, une consommation divisée par 2 d'espaces naturels, agricoles et forestiers, par rapport à la période 2011-2020, et avec le PADD ; absence totale de concertation avec les habitants ; doutes sur la capacité de garantir la ressource en eau potable et la gestion des eaux usées des 500 logements supplémentaires concentrés sur le seul site de la Banneville ; absence de , schéma directeur des eaux fluviales et d'étude hydrogéologique préalable pour cette OAP. Rappelle la nécessité de protéger cet espace qui est un îlot de fraîcheur et un capteur de carbone formidable en lisière de la 2fois2 voies et de laisser la nature jouer son rôle	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
722	@408	82. OAP CAMPUS II	MARCAIS Thibault 21 Rue des bordier	En tant que dirigeant d'une entreprise spécialisée en intelligence économique et Malouin d'origine, très préoccupé par le projet OAP n°11 dit "Campus 2" à Saint-Malo. Ce projet prévoit l'ouverture de 52 hectares pour de nouveaux aménagements, ce qui entraînerait la destruction de zones humides essentielles. Ces zones sont cruciales pour la régulation du carbone, la réduction des inondations et la filtration des eaux. Leur destruction causerait une perte irréversible de biodiversité et perturberait les écosystèmes locaux. De plus, ce projet va à l'encontre de la loi Climat et Résilience et des recommandations locales qui prônent la densification plutôt que l'extension urbaine. Propose des solutions alternatives, comme le renforcement des mobilités douces et le transfert du complexe Duguay-Trouin pour libérer des espaces urbains déjà desservis. Saint-Malo doit préserver son identité et son patrimoine tout en répondant aux besoins de ses habitants de manière durable. Demande donc le retrait du projet "Campus 2" en faveur d'une vision plus respectueuse de l'environnement et du territoire.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
723	@253	2. PROCEDURE	MARCAIS Yvick	Absence de concertation globale La procédure d'élaboration du PLU manque de transparence et de concertation avec les habitants, en contradiction avec l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme. Peu ou pas de réunions publiques, peu d'information claire diffusée, notamment sur les grands projets de transformation urbaine.	Les modalités de concertation, fixées par délibération du 25 juin 2015, ont été respectées.
724	@253	3. HABITAT	MARCAIS Yvick	Surestimation globale des besoins en logement Les objectifs du PLU (530 logements/an) sont en décalage avec : •Les chiffres réels de croissance de population (421 logements/an entre 2014-2020 = +1500 habitants), •Le PLH (310 logements/an), •Le futur SCOT (440 logements/an jusqu'en 2031, puis 230). Cette surestimation masque une logique de densification rapide et mal maîtrisée, au détriment des terres agricoles. 3. Négligence du renouvellement urbain Le PLU ne prend pas en compte : •Les 11 000 logements susceptibles d'être réoccupés d'ici 2050 (résidences secondaires, vacants, successions – source INSEE), •Les outils légaux de régulation des résidences secondaires (ex. : Loi Le Meur, 2024), ce qui alimente artificiellement les besoins fonciers. 4. Insuffisance des études de capacité d'accueil Les infrastructures (eau potable, assainissement, réseau électrique, déchets, mobilités) ne sont pas clairement évaluées au regard de la croissance projetée, malgré les alertes de la MRAe et de Saint-Malo Agglomération.	Le scenario 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. 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 démographiques arrêtés à l'échelle du Pays de Saint-Malo et à l'échelle de l'EPCI. 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 aux échelons supra communaux (SCoT, PLH) 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.
725	@253	82. OAP CAMPUS II	MARCAIS Yvick	Opposition à l'OAP n°11 CAMPUS II, II. Eléments spécifiques à l'OAP Campus II 1. Défaut de concertation locale L'OAP Campus II a été lancée sans information préalable des riverains : pas de réunions, balades urbaines ni présentation. Le dossier est apparu en Conseil Municipal fin 2024, puis en enquête publique début 2025, sans débat citoyen. 2. Artificialisation massive et perte d'un patrimoine naturel Le projet prévoit : •500 logements sur 52 ha, dont 38 ha de terres agricoles, •Une trentaine d'îlots d'immeubles (2 à 7 étages), •La destruction d'un écosystème vivant : faune (chevreuils, lièvres, grenouilles), flore maraîchère, zones humides naturelles. Un changement brutal de paysage, en contradiction avec la promesse d'un urbanisme "respectueux de l'humain et de l'environnement". 3. Atteinte aux zones humides 27 000 m² de zones humides sont menacés (source étude DMEAU), alors qu'elles jouent un rôle crucial dans la gestion de l'eau et la biodiversité. La jurisprudence est claire : leur destruction peut conduire à une annulation partielle ou totale d'un PLU. 4. Approximations urbanistiques et environnementales •Cônes de vue effacés entre le PADD et l'OAP, •Études écologiques partielles (présence d'espèces protégées non évaluée sérieusement), •Sous-estimation des impacts sur l'eau, l'assainissement, la biodiversité. 5. Mobilités mal anticipées •Transformation de l'Avenue du Mal Juin (2x2 voies) en 2x1 voie, sans étude de trafic, •Aucun aménagement prévu pour sécuriser les rues adjacentes (accidents déjà constatés), •Alternatives simples (maintien de l'avenue pour la circulation motorisée + passerelle piétons/vélos) ignorées. 6. Alternatives possibles ignorées •Relocaliser le complexe Duguay-Trouin dans la future plaine sportive de Campus II, •Réutiliser les 2,7 ha libérés pour créer plusieurs centaines de logements dans un cadre déjà urbanisé, •Offrir aux étudiants et aux habitants un nouveau complexe sportif mieux intégré, écoresponsable.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
726	@181	89. OAP MONTAGNE SAINT JOSEPH	MARCILLE Epoux 13 rue de Belle Fontaine Saint- Malo, représentés par Maître Marjorie BOCQUET Avocat	OAP Montagne Saint-Joseph Monsieur et Madame Marcille, 13 rue de Belle fontaine à Saint-Malo sont propriétaire d'une parcelle cadastrée en section Vs 76, actuellement en zone UEe (constructible, sur la montagne Saint-Joseph). Leur habitation, composé de 2 bâtiments, est classé au titre du patrimoine bâti remarquable. Elle est desservie par la voie publique et par les réseaux publics. Dans le projet de plu révisé de l'OAP Montagne Saint-Joseph, il est prévu le déclassement de la parcelle en zone N et qu'un seul des bâtiments soit classé au titre du patrimoine remarquable. Les époux Marcille entendent contester le futur PLU pour 4 motifs. En premier lieu, les données patrimoniales spécifiques de la zone (un bâti authentique du code napoléonien, un lieu de mémoire de la 2e Guerre mondiale, une flore et une faune diverses, le caractère naturel à préserver de la zone) s'opposent à la création d'accès routier par la rue de Bellefontaine. Il faudrait privilégier un accès direct par la rue des prairies. Deuxièmement, le classement du zonage en N est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation au regard de la réglementation s'appliquant aux zones AU et de la consistance de la parcelle bâtie, qui est détachable de la zone N, pour les raisons suivantes : Elle est déjà construite et à proximité d'autres habitations, desservie par tous les réseaux et parfaitement accessible et sans intérêt naturel et paysager particulier, hormis le classement du bâti. Troisièmement, les époux Marcille demandent le maintien de classement de l'ensemble des bâtiments de leur propriété au titre d'élément de patrimoine bâti remarquable à protéger. Aucun motif fondé en droit ne permet de déclasser ces 2 bâtis. Le cadastre napoléonien de 1836 atteste de cette qualité patrimoniale. La seule justification de ce déclassement serait de faciliter la constructibilité des parcelles voisines de l'autre côté de la rue Belle Fontaine, comme prévu dans l'OAP au détriment du patrimoine bâti et paysager. Les époux Marcille soulignent par ailleurs le classement en zone n des parcelles voisines numéro 71 et 75. En dernier lieu, les époux Marcille demandent une modification de l'OAP Montagne Saint Joseph. Les accès routiers du futur lotissement au droit de leur propriété vont causer des nuisances évidentes dans une rue étroite et à sens unique : bruit, atteinte à l'intimité, danger, difficulté d'accès. L'OAP doit être modifiée en retenant d'autres solutions d'accès par la rue des prairies ou la rue du Tertre aux Nêfles. Par ailleurs. Les photographies des vues à préserver page 5 de l'OAP sont trompeuses. Elles n'ont pas été prises au point le plus haut, comme évoqué, et le paysage réel n'a rien de bucolique, comme mentionné : Zone industrielle, camp des gens du voyage. Contrairement à ce qu'indique l'OAP selon laquelle les constructions les plus hautes en R +2 +5 seront implantées dans le centre de l'opération, dans le schéma d'aménagement, ces constructions apparaissent directement en façade de la propriété Marcille. En outre, ces constructions, contrairement à ce qui est mentionné, ne s'insèrent pas dans le tissu urbain environnant. Les époux Marcille subiront directement dans leur propriété des préjudices résultant de ces constructions : perte d'intimité, perte d'ensoleillement, perte de qualité de vie, perte de la valeur de leur bien. Ils demandent la modification de l'OAP Montagne Saint-Joseph afin que la nature du bâti soit prise en compte et que les projets d'aménagement des futures constructions ne portent pas atteinte à leur propriété.	La propriété de Monsieur et Madame Marcillé a été répertoriée dans le projet de PLU comme bâtiment d'intérêt patrimonial, comme l'ancienne Malouinière de Bellefontaine. Le secteur a été classé en zone N compte tenu de l'intérêt paysager et environnemental de ces anciennes propriétés où subsistent des éléments paysagers de qualité. En revanche, il est vrai que la propriété Marcillé est desservi par la voirie et les équipements. il est proposé de classer les parcelles cadastrées section VS n°74, 75 et 76 en zone UR1 (zone pavillonnaire), à l'instar des propriétés voisines de l'impasse de Bellefontaine, tout en retenant une classification "parcs et jardins d'ornement privés à préserver" pour les parcelles 74 et 75, compte tenu de la qualité paysagère et de la qualité patrimoniale de ces anciens parcs.
727	@212	89. OAP MONTAGNE SAINT JOSEPH	MARCILLE Francis 13 Rue de Belle Fontaine	Rappel des termes de la contribution n°181 déposée par son avocat (Me Marjorie BOCQUET) relatives à l'OAP Montagne St Joseph et les abords de la rue de Belle Fontaine, conteste la mise en œuvre de ce projet en l'état et le classement de sa propriété. Déplore un projet mettant en cause la préservation de la richesse historique, la biodiversité et la qualité de vie d'un environnement fragile. Il est nécessaire d'avoir plus de clarté sur l'impact environnemental, sur l'éventuelle pollution des sols due à l'histoire de ce site (ancienne décharge, ancien lieu d'accueil de plus de 500 soldats, bombardements), sur le coût réel (pour les contribuables). Demande à préserver la zone arborée, notamment un chêne centenaire. Le projet aura un impact sur la circulation déjà très chargée, en augmentation avec les futures habitations et l'aménagement de nouvelles zones artisanales. Les accès prévus sont incompréhensibles vue l'étroitesse de la rue, les difficultés de stationnement et l'absence d'infrastructures, alors qu'il existe, sur ce point, la solution d'en créer d'autres sur les axes principaux (rue des Prairie...). Souligne que le secteur est dépourvu de transports et de pistes cyclables réelles. Conteste le déclassement de ses bâtiments historiques classés actuellement «Patrimoine Bâti Remarquable » et son exclusion dans le projet d'urbanisme, ainsi que la construction d'un bâtiment devant sa propriété qui va lui créer des préjudices (intimité, sécurité et cadre de vie).	cf réponse pour contribution @181
728	@599	89. OAP MONTAGNE SAINT JOSEPH	MARCILLE Francis 13 Rue de Belle Fontaine	Un riverain conteste l'avis d'une association sur l'OAP MONTAGNE SAINT JOSEPH, estimant que les accès prévus satureraient une rue inadaptée. Il propose des alternatives par la rue des Prairies et déplore les nuisances pour le quartier. Il critique aussi l'incohérence des classements patrimoniaux et regrette un manque de concertation réelle sur le terrain.	cf réponse pour contribution R6
729	@176	3. HABITAT	MARCILLE Jenny 10b Impasse des Saules ST BENOIT DES ONDES	Affirme que les promoteurs font pression sur les autorités administratives. N'accepte pas que des terrains soient détruits pour des résidences souvent secondaires. St Malo devient une coque vide et remplit simplement de touristes. Remettez ces lieux au goût du jour pour les écoles et comme lieux historiques plutôt que de détruire une nouvelle fois un lieu chargé d'histoire.	La ville poursuit les objectifs de densification fixés par l'Etat via la loi Climat et Résilience (ZAN) et les documents supra-communaux (SCoT et PLH)
730	@249	89. OAP MONTAGNE SAINT JOSEPH	MARCILLE Kévin 13 rue petion 17000 LA ROCHELLE	OAP MONTAGNE SAINT-JOSEPH Je dénonce le nouveau PLU et l'O.A.P Montagne Saint Joseph qui ignorent totalement la Ferme de Belle Fontaine, propriété de mes parents classée « Patrimoine Bâti Remarquable ». Le classement de leurs bâtiments et des terrains voisins a été supprimé sans concertation, visiblement pour faciliter un projet qui menace leur intimité et la faune locale. Le futur lotissement, avec un immeuble imposant et une entrée absurde dans une rue étroite, va aggraver nuisances sonores, perte de tranquillité et danger pour les riverains. Ce projet reflète un mépris flagrant du patrimoine et de l'environnement, sans étude sérieuse sur l'eau, l'assainissement ou les infrastructures. Il est urgent de revoir ce projet pour respecter les habitants et préserver nos ressources.	"Le secteur de la Montagne Saint-Joseph est un secteur déjà identifié dans le cadre du PLU approuvé en 2006. L'objectif du PLU approuvé en 2006 était de permettre l'implantation de nouveaux logements sur le secteur de Bellefontaine (l'Orientation d'aménagement intégrée au PLU de 2006 fléchait 70 logements) sur le haut du secteur. La partie basse du secteur était fléchée développement économique avec une volonté de recycler les emprises en friches le long de la rue des Prairies. 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 constitué d'un habitat de bourg avec des maisons anciennes, des logements semi-collectifs et de l'habitat pavillonnaire. 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 Nêfles, 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 Froty 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. L'aménagement de la rue de Bellefontaine permettra d'améliorer les conditions de circulation. 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 existant et prenant en compte les contraintes du site (remblai, problèmes acoustiques, etc.). 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. Pour le surplus, voir tableau de synthèse OAP n°1"

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
731	@539	89. OAP MONTAGNE SAINT JOSEPH	MARCILLE Patricia rue de Belle Fontaine	OAP Mgne St Joseph Projeter 80 véhicules en + minimum par jour de manière à desservir un lotissement est incompréhensible , la rue de Belle Fontaine, verdoyante où s'élève des arbres trentenaireset un chêne centenaire , ne le permet pas. La propriété sera fortement touchée malgré son classement au « Patrimoine Bâti Remarquable »car la sortie du futur lotissement prévue juste en face ainsi que l' HLM et autres constructions qui la surplomberont. Le terrain pollué n'est pas adapté à l'accueil d'habitants, pourquoi bétonner encore et ne pas garder la nature. La mobilité douce dans ce quartier sans trottoirs, sans pistes cyclables, sans arrêt de bus est difficile	Le secteur de la Montagne Saint-Joseph est un secteur déjà identifié dans le cadre du PLU approuvé en 2006. L'objectif du PLU approuvé en 2006 était de permettre l'implantation de nouveaux logements sur le secteur de Bellefontaine (l'Orientation d'aménagement intégrée au PLU de 2006 fléchait 70 logements) sur le haut du secteur. La partie basse du secteur était fléchée développement économique avec une volonté de recycler les emprises en friches le long de la rue des Prairies. 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 constitué d'un habitat de bourg avec des maisons anciennes, des logements semi-collectifs et de l'habitat pavillonnaire. Ce site est relativement proche des équipements et des transports en commun. En revanche, l'avenue Général de Gaulle créée 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. 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 Froty 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. L'aménagement de la rue de Bellefontaine permettra d'améliorer les conditions de circulation. 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 existant et prenant en compte les contraintes du site (remblai, problèmes acoustiques, etc.). 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 lgts/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. Pour le surplus, voir tableau de synthèse OAP n°10
732	@108	61. REGLEMENT - ZONES URBAINES	MARGUIER Gilbert 17 rue des chevaliers Saint-Malo	Habitant de St Ideuc dans une zone pavillonnaire où il reste quelques surfaces très limitées qui pourraient générer de nouvelles constructions (de pavillons !). S'interroge sur les différences entre les zonages "zones pavillonnaires à encadrer" et URO qui correspond à "zones pavillonnaires à préserver" et souhaite obtenir des explications et la motivation de distinction de ces zones, qu'il n'a pas trouvée dans le dossier... Relève le fait que de nombreuses personnes soulignent un grand manque de concertation (réelle et sincère) sur ces projets d'ampleur.	Les règles des secteurs URO et UR1 sont sensiblement les mêmes, la distinction du zonage repose sur le fait que les secteurs sont situés dans les espaces proches du rivage. Les règles d'emprise au sol ne sont pas les mêmes.
733	R41	63. REGLEMENT- ZONES A ET N	MARTIN Maryvonne (propriétaire) HUS Colombe (usufruitière)	S'inquiètent du devenir de leurs parcelles 386 et 388 (2 ha) à la « Petite Rivière » classées en zone agricole que aucun agriculteur ne veut exploiter du fait des difficultés d'accès.	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)
734	R70	900. DEMANDE DE CONSTRUCTIBILITE	MARTIN Patrick 23 Rue des Fleurs	Parcelle 301 en zone UH3 (33 m2) au 23 Rue des Fleurs. Souhaite agrandir sa maison de 26 m2 sur l'ensemble de la parcelle avec une extension de 6,5 m2 qui rétablirait l'alignement avec les maisons mitoyennes ; cette extension améliorerait l'habitabilité d'une maison devenue résidence principale.	il conviendra pour les intéressés de prendre contact avec les services du droit des sols dès l'approbation du PLU pour connaître les règles applicables en UH3 (hauteurs, emprises au sol) et leur application sur leurs terrains
735	@430	84. OAP PORT ET INCIDENCE SUR LE PAYSAGE (GARE DU NAYE HORS PERIMETRE)	MARTINET Alain et Nelly 30 rue Duperré Saint-Malo	Ce PLU, avec cette possibilité de construire jusqu'à 8m de hauteur aux abords des remparts oublie son rôle de protection du patrimoine. Estiment que ce PLU semble prévu pour réaliser le projet de nouvelle gare maritime du Naye, tel qu'il a été dessiné par les architectes choisis par la région. Cette gare, destinée à un public de piéton, donc une échelle humaine, n'a pas besoin de faire 8 m de haut. De plus, comment un nouveau PLU peut-il être élaboré sans tenir compte de la montée des eaux, qui est inéluctable & très importante. Un couple d'architectes malouins en retraite.	La ville prend note de cette observation ; 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. S'agissant de la montée des eaux, voir les réponses faites à ce sujet dans les réponses de la commune aux questions
736	@311	2. PROCEDURE	MARTINEZ Juan Courtoisville	manque de concertation préalable avec les riverains source de nombreuses réclamations écrites adressées à la commune.	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.
737	@311	3. HABITAT	MARTINEZ Juan Courtoisville	la réhabilitation des logements existants est négligée	Le tome 2 du rapport de présentation évoque les logements vacants qui 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
738	@311	3.CONSUMMATION ESPACE	MARTINEZ Juan Courtoisville	L'urbanisation de dizaines d'hectares d'espaces verts et de terres agricolescontrevient à plusieurs principes : - Zéro Artificialisation Nette, opposable à compter d'août 2026. - atteinte à des zones humides, viviers de biodiversité et régulateurs hydriques.	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 terme de logements) fixés par les documents supra-communaux (SCoT, PLH). Les zones humides sont préservés dans les OAP et le principe de leur inconstructibilité reste une priorité.
739	@311	51. MOBILITES CIRCULATION	MARTINEZ Juan Courtoisville	la réduction à deux voies du boulevard Maréchal Juin risque d'entraîner une dégradation notable du trafic (bouchons) le long de cet axe très fréquenté.	Avenue Maréchal Juin: 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.
740	@277	3. HABITAT	MASSALOU Sophie	Résidente à Saint-Malo depuis plusieurs années, constate une multiplication rapide des constructions d'immeubles dans de nombreux quartiers (Bellevue, gare, hippodrome, Rothéneuf), souvent sans réelle harmonie paysagère. Face à des prix devenus inaccessibles, a renoncé à devenir propriétaire. Regrette aussi que le PLU rejette les maisons modulaires, qui offrent pourtant une solution abordable pour les petits budgets	La ville prend note des observations formulées.
741	@522	82. OAP CAMPUS II	MAUGER Thierry 10 ter rue de la Bourelais	Propriétaire de la parcelle VI59 située à la Banneville, demande de l'intégrer dans le projet du campus.	La ville prend note de cette observation et va étudier les suites à réserver
742	@61	47. PROTECTION PATRIMOINE	Mauguin Gérard 33 rue de Riancourt	prendre en compte le petit patrimoine :Captage de St Servan, puits d'aération et aqueduc	Cette demande sera étudiée avec une visite sur le terrain pour vérifier si cet élément de petit patrimoine possède les caractéristiques déterminées dans le cahier des recommandations patrimoniales .
743	R58	900. DEMANDE DE CONSTRUCTIBILITE	MENAGER Eliane et Roland 1 chemin des Ronces saint-Malo	Propriétaires de la parcelle A333 (Troctin) classée en zone NLT. Souhaitent savoir s'ils peuvent réaliser une extension (70/80 m2) de plain-pied à leur habitation (surface actuelle 114 m2), motivée par des raisons de santé.	Les seuls travaux autorisés en zone Nlt (espaces remarquables du Littoral) sont ceux visés à l'article R. 121-4 du Code de l'urbanisme

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
744	@486	87. OAP GAMBETTA	MENARD Rachel	Notre zone pavillonnaire va être sacrifiée sur l'autel des constructions d'immeubles et des constructeurs. Il faut certes aider la population à se loger et éviter de prendre sur les terres agricoles, c'est bien cela ? C'est ce qui autoriserait alors à construire des immeubles sur des sols fragiles qui étaient des anciens marais ? Nos sols souffrent de ce bétonnage excessif Ce PLU ne tient pas compte de la nature des sols. Construire à des hauteurs de 21 mètres est-ce raisonnable ? Nous aurons juste devant nous de tels immeubles lesquels seront occupés pour les 3/4 par des touristes La montée des eaux se fait aussi par le sol et le mouvement de son sol. Ce n'est pas en prévoyant une petite salle de secours que le PLU et cette Mairie va enrayer la submersion et la restauration de nos sols abîmés par le coulage de béton déversé pour la construction de ces grands immeubles.	OAP Gambetta : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°5
745	@364	82. OAP CAMPUS II	MERCIER Joel 72100 le Mans	ne comprends pas le projet OAP : la destruction des terres agricoles essentielles pour la biodiversité, le ruissellement des eaux... demande de proposer des scénarios acceptables pour la planète avant de bétonner et que les habitants conservent leur cadre de vie qu'ils ont souhaité avoir en venant vivre à Saint Malo. La déviation de la route actuelle va générer des coûts et pas de solutions concrètes sauf un visuel de parking pour favoriser les mobilités douces	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
746	@472	82. OAP CAMPUS II	Mercier Raymonde rue de Bigarreux	Pourquoi urbaniser pour construire avec des immeubles aussi hauts . Ce projet va détruire une zone encore préservée, avec des terres agricoles et un environnement calme. C'est dommage de bétonner encore, l'extension prévue va entraîner plus de circulation, plus de bruit, et la création d'une nouvelle route dont personne ne veut. Cela va aggraver les problèmes de mobilité au lieu de les améliorer. Demande l'abandon du projet	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
747	@111	84. OAP PORT ET SON LIEN AVEC L'INTRAMUROS	MEREL Alice 24 Quai de Trichet	Commerçants du Quai de Trichet, victimes des stationnements intempestifs devant les commerces et du non-respect des places dites 15 minutes.Dans le cadre de l'OAP n°13 LE PORT, souhaitait : -Une meilleure signalisation des emplacements de stationnement du Quai e (peintures sol et panneau), -La création d'un emplacement PMR, -La réfection des trottoirs du Quai de Trichet qui sont dans un état lamentable des deux côtés (stagnation des eaux de pluie, trous, largeur irrégulière).	La commune prend note de cette remarque et pourra la répercuter au besoin aux services compétents sur cette thématique
748	R71	81. OAP ROTHENEUF	MERON Noëlle 22 rue du Commandant Lherminier Saint-Malo	Se déclare très favorable à l'adoption du PLU, notamment en ce qui concerne les nouveaux logements projetés par l'OAP Rothéneuf et les aménagements de circulation de la zone de l'OAP La Houssaye (rue MD Stewart et du bignon). Souhaite un aménagement sécurisé du carrefour du Pont.	La ville prend note avec satisfaction de la contribution
749	R77	900. DEMANDE DE CONSTRUCTIBILITE	MERON Noëlle 22 rue du Commandant Lherminier Saint-Malo	Propriétaire de la parcelle M 106 d'environ 1600 m2 au 22 rue du Commandant L'Herminier en zone OAP Rothéneuf. Terrain qui devrait devenir entièrement constructible. Afin de désenclaver ce terrain, souhaite savoir s'il sera possible de raccorder au futur réseau de voirie à créer sur cette zone. Transmet en copie 2 courriers (courrier de la mairie du 21 février 2024 qui la renvoie à l'adoption du PLU et courrier du 19 décembre 2018 à la SACIB.	La ville prend note de cette demande. Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation des terrains concernés par l'OAP, il sera possible de desservir ces parcelles par les réseaux, dans le cadre d'une convention avec l'aménageur.
750	@354	82. OAP CAMPUS II	MESNIL Guy 65 rue du docteur Célestin Huet Saint Malo	Exprime son désaccord avec le projet d'aménagement "Campus II" car Le nombre de logements prévu – 530 par an – est largement surestimé au regard des données de l'INSEE, et alors que 11 000 logements vacants ou sous-occupés sont identifiés, qui pourraient être remis sur le marché après rénovation et permettraient d'éviter de consommer 52 hectares de terre agricole. Ce choix ne respecte ni les objectifs de sobriété foncière, ni les engagements environnementaux fixés par la loi.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
751	@461	82. OAP CAMPUS II	MEUNIER Catherine 28 rue Roussin Harrington Saint-Malo	Fait part de ses observations concernant l'OAP Campus II : Offre de logements surévaluée au regard du besoin réel et de la capacité à utiliser le parc existant (résidences secondaires, logements vacants, ou encore meublés touristiques) ; Toute décision d'artificialisation devrait être étudiée au prisme des enjeux environnementaux importants dans un contexte où la sobriété foncière devient une priorité nationale. La présence de zones humides et d'espèces protégées contribue à la richesse écologique de ce lieu.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
752	@346	81. OAP ROTHENEUF	Michele	Opposition ferme à tout projet de construction sur les zones humides, en particulier la Frange Sud de l'OAP N°8 ROTHENEUF Rothéneuf. Critique la destruction de ces milieux naturels pour satisfaire des investisseurs, sans respecter les règles d'urbanisme ni prendre en compte l'avis des habitants. Les citoyens de tous les quartiers de Saint-Malo s'opposent à cette bétonisation, qui menace l'environnement, la qualité de vie et l'avenir de la ville.	OAP Rothéneuf : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°8
753	C20	90. OAP ARISTIDE BRIAND	MIGUEL I	OAP A Briand, opposition à l'OAP sur l'ancienne entreprise LONCLE et demande une modification afin de préserver la qualité de vie et l'identité du quartier . Contre notamment les Sième et Gième étage • Densification excessive : Les hauteurs des constructions (jusqu'à R+6+S ou R+7) sont jugées disproportionnées par rapport au bâti existant, nuisant à l'harmonie architecturale du quartier. • Impact sur la qualité de vie : Le projet réduirait encore davantage l'ensoleillement des habitations existantes, déjà affectées par une construction voisine, impactant le bien-être et la valeur des biens. • Terrain inondable : Le site étant classé comme inondable, une densification aussi importante est jugée inadaptée et risquée. • Manque de transparence et concertation : Les hauteurs ont été augmentées après la concertation préalable, et les riverains ont le sentiment de ne pas avoir été entendus lors des échanges avec la mairie. En conséquence, ils demandent la révision immédiate du projet pour limiter les hauteurs à R+3 ou R+4 au maximum, la prise en compte des contraintes d'inondabilité, et une modification du PLU .	Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°2
754	@546	89. OAP MONTAGNE SAINT JOSEPH	MILON Nathalie Chemin de la Fontaine aux lièvres Saint-Malo	Comprend parfaitement l'inquiétude des riverains de la Montagne Saint Joseph et notamment le quartier de Belle Fontaine secteur calme et naturel. Constate et déplore qu'à nouveau la Mairie privilégie le béton et les véhicules dont nous connaissons les conséquences : nuisances sonores, pollution...Au détriment de l'environnement et des ressources.	cf réponse pour contribution @284 pour le projet de la Montagne Saint-Joseph
755	@171	82. OAP CAMPUS II	MIRALLES Isabelle 7 rue Saint Isaure Paris 18	Fait part de ses inquiétudes sur le projet Campus II et la zone de la Banneville. Ne comprends pas la prétendue croissance démographique qui conduit à avancer le chiffre de 530 logements annuels, alors qu'il y a à Saint Malo un potentiel important de logements existants mobilisables (logements vacants, résidences secondaires sous-occupées meublés touristiques). Pourquoi ne pas inscrire dans le PLU une limitation stricte des changements d'usage, en instaurant un quota maximal de meublés touristiques par quartier ou ne pas imposer une obligation de compensation ? Pourquoi la municipalité ne fait-elle pas plus usage des nombreux outils juridiques aujourd'hui disponibles pour encadrer les meublés touristiques et inciter au retour à la résidence principale ? D'autre part, construire sur des terres agricoles, en particulier sur des zones humides (au rôle essentiel dans la régulation des eaux pluviales, de la prévention des inondations et l'équilibre de la biodiversité locale) et précisément sur ce secteur de La Banneville va à l'encontre de la politique environnementale déployée jusqu'alors. Comment peut-on justifier, en 2025, l'artificialisation d'une zone humide alors que les objectifs ZAN entreront en vigueur dès août 2026 ?	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
756	R88	90. OAP ARISTIDE BRIAND	MONNIER M et Me 14 Rue Hélène Boucher	Concernés par l'OAP ARISTIDE BRIAND. S'interrogent sur le devenir de leur maison : possibilité de vendre à un particulier, risque d'expropriation ? Demandent dans quels délais le projet sera réalisé.	Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°2

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
757	@573	92. OAP ECOQUARTIER LORETTE	MONNIER Robert 14 rue de la Galiotte Saint-Malo	Soumet une requête concernant le projet d'urbanisme de l'écoquartier de Lorette. Sa demande comprend trois points principaux : La modification du plan de zonage : Il souhaite modifier le plan de zonage de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Sectorielle N° 7 pour l'écoquartier de Lorette. La limitation de la densité de logements : ne pas dépasser une densité de 63 logements à l'hectare. Connexion des liaisons douces : demande d'engager des discussions avec le propriétaire du parc des Néréides pour assurer une connexion entre le réseau de liaisons douces de l'écoquartier et la voie verte prévue sur l'avenue du Général Patton. Il est dressé un contexte de cette opération depuis sa genèse et les évolutions qui lui ont été apportées ces dernières années, notamment en termes d'aménagement (logements, circulation). Relève que certaines assertions mentionnées dans le document de l'OAP de l'Ecoquartier de Lorette 3.1 page 9 sous l'intitulé "CONCEVOIR UN NOUVEAU QUARTIER EN COHERENCE AVEC L'HISTOIRE DU SITE ET COMPORTANT UNE APPROCHE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE AFFIRMER", participent à renchérir la densité de logements à l'hectare dans l'Ecoquartier, d'une part et à générer des points de conflits supplémentaires sur la rue René Godest, d'autre part. Au demeurant, le PLU révisé classe le périmètre de la ZAC en zone U* (zone favorisant une densification encore plus importante) (cf. pièce n°4 Extrait du P.L.U. en révision Planche n° 11). En conclusion émet la requête détaillée suivante : Densité de logements : S'agissant de ne pas dépasser la densité de 63 logements à l'hectare, il est demandé de limiter la zone U* à l'ancienne caserne et de classer la parcelle individuelle en zone UR1, conformément à la zone pavillonnaire environnante. L'association Bretagne Vivante a également souligné la nécessité de revoir la mixité sociale des différents quartiers. Discussions avec le propriétaire du parc des Néréides : Il est demandé d'engager des discussions pour assurer une connexion des liaisons douces avec la voie verte de l'avenue du Général Patton. Cette requête vise à adapter le projet d'urbanisme de l'écoquartier de Lorette aux préoccupations des riverains et aux contraintes locales. Il est joint un document de 5 pages constitué de plans de zonage)	Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°7 Concernant la demande de modification de zonage, les constructions du secteur mentionné sont déjà limitées à R+1+C dans l'OAP.
758	R76	900. DEMANDE DE CONSTRUCTIBILITE	MOREAU F 26 rue du Commandant Lherminier Saint-Malo	Propriétaire de la parcelle cadastrée Section M 327, 26 rue du Commandant L'Herminier, dans le périmètre de l'OAP Rothéneuf (zone 1AUR). Souhaite savoir si dans l'hypothèse d'une cession de son terrain en partie sud en vue de la construction d'un logement, il sera possible de la raccorder au futur réseau de voirie à créer sur cette zone. Transmet copie de ses échanges antérieurs avec la mairie qui la renvoie à l'adoption du PLU.	La ville prend note de cette demande. Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation des terrains concernés par l'OAP, il sera possible de desservir ces parcelles par les réseaux, dans le cadre d'une convention avec l'aménageur.
759	R86	74. EMPLACEMENTS RESERVES	MORIN JF rue Dr Paul	Conteste ER V23 sur parcelle R256 qui représente 175m². L'élargissement de la route peut se faire dans les champs, propose des alternatives: chicane ou nouvelle route	La Ville va étudier dans quel mesure il est possible de modifier les aménagements prévus sur la rue du Docteur Christian Paul (ER 23)
760	@95	81. OAP ROTENEUF	MORIN David 31 Avenue de l'Europe LIFFRE	Favorable au développement de l'OAP Rothéneuf pour une urbanisation raisonnée, équitable et tournée vers l'avenir. Il faut permettre aux familles jeunes qui cherchent un petit terrain ou un appartement pour y vivre à l'année, de pouvoir vivre dignement à proximité des services et de la mer et éviter leur installation plus loin, dans les secteurs rétro-littoraux, ce qui ne fera que renforcer leur dépendance à la voiture, alors même que les services existent déjà ici. Il faut éviter l'accaparement de ce secteur par quelques privilégiés (une population relativement âgée, installée ici depuis plusieurs décennies, qui possède des biens désormais hors de portée pour de nombreuses familles). Il est urgent que ces deux générations se rassemblent autour d'une ambition commune : la préservation de la biodiversité et la tranquillité du quartier, tout en construisant une ville vivante et accessible et que le quartier rajeunisse pour que ses commerces, ses écoles, sa vie locale continuent d'exister.	La ville prend note avec satisfaction de la contribution
761	@97	84. OAP PORT ET SON LIEN AVEC L'INTRAMUROS	MORIN David 31 Avenue de l'Europe LIFFRE	OAP LE PORT, secteurs 1 « Événementiel / Tourisme » et secteur 7 « Gare maritime / Croisière ». Confirme la nécessité de repenser entièrement l'aménagement du secteur portuaire compris entre la porte Saint-Vincent et la porte de Dinan. Il est extrêmement difficile pour les piétons et les cyclistes le long des quais. La configuration actuelle favorise excessivement la voiture, au détriment de la qualité de vie, du cadre paysager et du patrimoine, dans un site pourtant classé au patrimoine mondial de l'UNESCO. Est favorable à la suppression des parkings qui défigurent le site, à la réduction de la place de la voiture, à la création de véritables promenades, en prévoyant un maintien raisonnable de places de stationnement pour les résidents permanents et les commerçants, afin de garantir la vitalité du tissu local. Les aménagements similaires ne sont plus remis en cause. Souhaite que le calendrier soit précisé et que l'étude de faisabilité soit lancée.	La ville prend note avec satisfaction de cette observation
762	@582	74. EMPLACEMENTS RESERVES	MORIN Delphine	Soutien à la contribution 510 déposée par Monsieur Jean-François Morin (ERV23)	même réponse que 510
763	@510	74. EMPLACEMENTS RESERVES	MORIN Jean-François 42 rue du docteur Christian Paul	Demande de suppression ou modification de l'emplacement réservé – Parcelle R 256, rue du Docteur Christian Paul L'emplacement réservé prévu sur la parcelle R 256 (42 rue du Docteur Christian Paul) pour l'élargissement de la voirie représente environ 175 m², soit près de 14 % de sa surface non bâtie. Cette atteinte importante à la propriété privée apparaît disproportionnée, d'autant que des alternatives plus pertinentes existent. Deux propositions alternatives sont formulées : - Utilisation des parcelles communales R 582 et R 210, situées au nord de la parcelle concernée. Cela permettrait de limiter les coûts pour la collectivité (pas d'indemnisation, pas de clôture à reconstituer) ; améliorer la sécurité routière en créant une chicane ; sécuriser les accès riverains sur une voie connue pour sa dangerosité. -Déplacement de la voirie vers la coulée verte, aménagée sur ces mêmes parcelles, pour préserver les terrains privés. Un précédent juridique (TA Grenoble, 2009) confirme qu'un projet d'élargissement doit, en priorité, être envisagé sur des terrains non bâtis quand cela est possible. Conclusion : L'emplacement réservé sur la parcelle R 256 devrait être supprimé ou reconfiguré à partir des parcelles communales, afin de concilier aménagement public, sécurité et respect du droit de propriété. PJ Docuemnt de 12 pagesavec plans et photos	La Ville va étudier dans quel mesure il est possible de modifier les aménagements prévus sur la rue du Docteur Christian Paul (ER 23)
764	R108	7..STECAL	MORIN Lucie La Massuère	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?	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)

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
765	@540	74. EMPLACEMENTS RESERVES	MORIN Nathalie rue de la Trinité	Soutient la contribution 510	même réponse que 510
766	@531	74. EMPLACEMENTS RESERVES	MORIN Paul	Manifeste son soutien à la contribution n°510 déposée par M. Jean-François MORIN. La solution envisagée par l'ER-V23 pour atteindre l'objectif d'élargissement de la route semble nécessaire et pertinent compte tenu des conditions actuelles de sécurité mais me semble problématique et disproportionné dans son atteinte à la propriété privée des riverains (la parcelle 256 de la maison familiale, mais également les lots 255 et 68 du voisinage). Préconise les solutions alternatives proposées dans cette contribution n° 510.	La Ville va étudier dans quel mesure il est possible de modifier les aménagements prévus sur la rue du Docteur Christian Paul (ER 23)
767	@479	72. ZONAGE DES ZONES HUMIDES, ELEMENTS BOISES	MORVAN Marie 10 Rue d'Asfeld	Opposition au classement en zone humide des parcelles P285, P286, P287 à Rothéneuf Les parcelles P285, P286, P287 sont classées en zone humide sans information ni diagnostic préalable. Elles ne présentent pas les critères réglementaires d'une zone humide (végétation hydrophile, sols hydromorphes). Elles ont un relief sec sans stagnation d'eau. Ce classement entraînerait une perte de valeur foncière et des restrictions d'aménagement injustifiées. Demandant un réexamen basé sur une expertise technique et que ces parcelles ne soient pas classées en zone humide et de considérer le préjudice subi.	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
768	@589	3.CONSUMMATION ESPACE	MOTROT 21 rue Isidore Jouanny Saint-Malo	Devant la disparition des terres agricoles, pourquoi ne pas suivre les préconisations de l'INSEE ? Il n'y a pas d'emplois hormis ceux liés au tourisme et la démographie baisse depuis 1999. Ces projets sont uniquement un pari avec les promoteurs.	La consommation des ENAF projetée au sein du PLU est strictement encadrée, et nécessaire pour remplir les objectifs (notamment en terme de logements) fixés par les documents supra-communaux (SCoT, PLH).
769	@320	3. AVIS SUR LE PROJET	NAYMARRE jean	Choqué par le projet: pas assez d'affiches OAP sans cohérence pas pensés pour les familles (cf 309) réserver les logements aux habitations principales et garder des stationnement pour l'accès à Intra muros	Le nouvel outil est 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 anticipé, étant précisé que le développement des RS est perceptible surtout dans le parc de logement existant (non concerné par la servitude). 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 pertain 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.
770	@471	3. AVIS SUR LE PROJET	NEAU Estelle rue de la Fosse	Ce projet est nécessaire pour permettre d'améliorer à la fois l'expérience des touristes intra-muros mais aussi pour la qualité de vie des commerçants et résidents intra-muros. L'affluence de la voiture fait actuellement fuir les malouins et résidents intra-muros La mise en place d'un système de transport en commun efficace et de voies pour les mobilités douces est indispensable. Il est bien sûr aussi évident qu'il faut garder des stationnements pour les commerçants, résidents ou travailleurs temporaires intra-muros.	La commune note avec satisfaction la remarque formulée sur le projet de PLU
771	@310	82. OAP CAMPUS II	NEDELLEC Diane La Banneville 35 Saint- Malo	Demande le retrait du projet Campus II. Très inquiète face au projet d'urbanisation de 52 hectares sur ce secteur, en pleine zone humide. en contradiction avec le SAGE Rance-Frémur, qui vise à préserver ces milieux sensibles, ainsi qu'avec les objectifs du ZAN et du SRADDET Bretagne. Alerte sur la récente jurisprudence que cite AD BEH dans sa requête N°130 , soit CAA Nantes 18 mars 2025 entrainant l'annulation du SCOT du Golfe de Morbihan et de Vannes Agglomération. Déplore l'impact sur le cadre de vie qui serait majeur : construction d'immeubles jusqu'à 27 mètres, parking-silo, bruit, disparition de continuités écologiques, alors même que des espèces protégées sont présentes. Propose des alternatives qui existent, comme le démontre l'AD BEH @130).	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
772	@322	82. OAP CAMPUS II	NEDELLEC Victoire	appelle que la Banneville est un lieu de vie avec un écosystème fragile, des zones humides. Les habitants n'ont pas été consultées, ces habitations nouvelles ne sont pas justifiées.Une étude environnementale renforcée avec volet acoustique devrait être faite	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
773	@257	82. OAP CAMPUS II	NEDELLEC-DIEUDONNE Laurence La Banneville	Habitante de La Banneville, informée tardivement par l'association AD BEH du projet d'urbanisation du quartier, exprime sa stupeur et son opposition. Dénonce l'absence totale de concertation avec les riverains, l'intégration non signalée de jardins privés au périmètre du projet, et les conséquences graves sur le quartier : constructions d'immeubles jusqu'à 27 mètres, artificialisation de sols perméables en tête de bassin, création d'un boulevard sans étude de trafic. Souligne l'inutilité du projet au vu des logements vacants disponibles et s'inquiète de son coût démesuré (1 750 € de dette par habitant). Demande l'abandon du projet Campus II.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
774	@478	90. OAP ARISTIDE BRIAND	NGUYEN Emmanuel Rue Charles la Chambre Saint-Malo	Habite la rue Charles la Chambre, quartier se situant dans la Grève de schall en Mer intérieur. La mer venait jusqu'ici voire jusqu'à l'hôpital. Le sol est argileux -sablonneux. Si l'on creuse on a, à moins d'un mètre, de la vase et de l'eau salée. Pas de possibilité de garage ou même de petite cave en souterrain. Les maisons n'ont pas de « semelle » et de vide sanitaire. Estime que le futur PLU ignore totalement ces paramètres. Les constructions (hauts immeubles) supposent la construction en sous-sol. Or cela va enlever de la matière, de la glaise. Les sols aux alentours vont nécessairement bouger et vont impacter les maisons qui n'ont pas de fondation solide. L'artificialisation des sols est évidente, contrairement à l'un des objectifs mis en avant dans le cadre de ce futur PLU. Ce n'est que du bétonnage qui est promis en autorisant de telles hauteurs dans ce quartier. Il va entraîner des nuisances environnementales évidentes, à l'instar de la construction d'un immeuble en cours rue de Tourville et rue Jean Mermoz. Les plans de circulation auront aussi des impacts sur la tranquillité du quartier. Le quartier pavillonnaire en zone UR + va être complètement encerclé voire même écrasé et coincé par des immeubles de la zone UC (avec une hauteur d'au plus 21 mètres.). Il est donc indispensable d'agrandir la zone de protection pavillonnaire et aussi de réduire a taille des futures constructions pour sauvegarder nos maisons mais également éviter la fragilisation de nos sols dans cette zone, ainsi que le bon écoulement des eaux. (Voir document en PJ).	OAP Aristide Briand se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°2 OAP

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
775	@478	90. OAP ARISTIDE BRIAND	NGUYEN Emmanuel Rue Charles la Chambre Saint-Malo	Habite la rue Charles la Chambre, Joutant l'OAP Aristide Briand quartier se situant dans la Grève de schall en Mer intérieur. La mer venait jusqu'ici voire jusqu'à l'hôpital. Le sol est argileux -sablonneux. Si l'on creuse on a, à moins d'un mètre, de la vase et de l'eau salée. Pas de possibilité de garage ou même de petite cave en souterrain. Les maisons n'ont pas de « semelle » et de vide sanitaire. Estime que le futur PLU ignore totalement ces paramètres. Les constructions (hauts immeubles) supposent la construction en sous-sol. Or cela va enlever de la matière, de la glaise. Les sols aux alentours vont nécessairement bouger et vont impacter les maisons qui n'ont pas de fondation solide. L'artificialisation des sols est évidente, contrairement à l'un des objectifs mis en avant dans le cadre de ce futur PLU. Ce N'est que du bétonnage qui est promis en autorisant de telles hauteurs dans ce quartier. Il va entrainer des nuisances environnementales évidentes, à l'instar de la construction d'un immeuble en cours rue de Tourville et rue Jean Mermoz. Les plans de circulation auront aussi des impacts sur la tranquillité du quartier. Le quartier pavillonnaire en zone UR + va être complètement encerclé voire même écrasé et coincé par des immeubles de la zone UC (avec une hauteur d'au plus 21 mètres.). Il est donc indispensable d'agrandir la zone de protection pavillonnaire et aussi de réduire a taille des futures constructions pour sauvegarder nos maisons mais également éviter la fragilisation de nos sols dans cette zone, ainsi que le bon écoulement des eaux. (Voir document en PJ).	Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°2
776	@561	82. OAP CAMPUS II	NIBLOCK Herbert et Sophie La Banneville Saint-Malo	Souhaitait la suppression de l'OAP Campus II. Déplorent l'absence de concertation préalable du projet envers les habitants de la Banneville. En tant que propriétaires de la parcelle cadastrée zone VI numéro 0017 sont fortement concernés par le projet et souhaitent attirer l'attention sur différents points projetés sur les terres mitoyennes et à proximité de leur terrain : • Les hauteurs et les multitudes de constructions trop importantes (jusqu'à R+7+S) du PLU qui ne s'inscrivent pas harmonieusement dans le tissu urbain environnant de leur maison et du mur d'enceinte de la Banneville qui sont classés bâtiments remarquables. • Le 100% de densité d'occupation des sols qui ne respecte pas la perméabilité de la terre et va totalement à contre-courant des actions actuelles de dégoudronnage des sols au sein de différentes villes françaises et européennes. • La zone quadrillée jaune de l'OAP Campus 2 projetée derrière notre mur de clôture classé intitulée « espace d'usage collectif à créer / à qualifier » qui marque un flou total sur le futur constructible ou non de cette zone : • Absence de hauteur • Absence de COS • Absence de précision d'usage En effet, sont totalement contre tout usage dans cette zone autre que naturelle afin de sauvegarder la biodiversité. - Tel que proposé il y a une possibilité d'établissement de commerce de type restauration rapide style Mc Donald, bars et autres qui serait non compatible avec un quartier résidentiel • L'implémentation d'un silo de stationnement polluant visuellement qui pour utilité devrait être prévu en bordure de ville et non voisin d'habitation. • La projection minimale d'implantation d'arbres portant atteinte aux générations futures face au réchauffement climatique. • Le déplacement de la 4 voie (avenue Maréchal Juin) qui générerait des coûts écologiques et économiques importants et apporterait des nuisances sonores importantes supplémentaires aux riverains.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
777	@8	83. OAP LA HOUSSAYE	NICOLLE Virginie	Opposée à la construction de 340 logements à la Houssaye, notamment sur le périmètre d'occupation des sols à vocation commerciale. Supprimer les commerces pour les remplacer par 16 immeubles n'a aucun sens. La densité projetée est déraisonnée avec très peu de places aux espaces de nature et paysager. Favorable à quelques immeubles en R+2 et pavillons avec de la végétation de type jardins solidaires partagés, opposée aux immeubles en R+4 et R+3 n'a aucun sens. Où est la continuité écologique de la ville de Saint-Malo ?	OAP La Houssaye : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°9
778	@596	85. OAP MARVILLE	NIZAR Anafal (Promo Ouest Immobilier) 29 quai Chateaubriand 35 Rennes	Le secteur séquence n°1 de l'OAP Marville, est en pleine phase de renouvellement urbain et est stratégiquement placé le long d'une voie majeure reliant la gare à l'hippodrome, au cœur du développement de la ville. L'objectif est de créer une cohérence entre cette séquence et les quartiers dynamiques environnants, comme ceux de la Gare et de l'Hippodrome. La pointe nord-ouest de l'avenue de Marville, proche de la gare, est considérée comme un levier essentiel pour renforcer la centralité urbaine. Dans le cadre de la révision du PLU, ce secteur est prévu pour devenir un îlot à vocation mixte, incluant des logements, des commerces, des bureaux et des services, afin de répondre aux besoins actuels et futurs des habitants et d'accroître l'attractivité de cette zone clé. Le développement de ce secteur suit une approche de renouvellement urbain respectueuse de l'environnement, en adhérant au principe de ZAN. Cela implique de valoriser les espaces déjà bâtis tout en préservant les espaces naturels et paysagers. L'objectif est de "reconstruire la ville sur la ville", en s'inspirant de projets existants comme le siège de la Rance, pour créer un projet d'envergure sur des sites emblématiques. L'articulation urbaine favorise une programmation hybride et contemporaine, combinant densité, mixité d'usage et diversité fonctionnelle, guidé par des exigences environnementales fortes, alliant sobriété énergétique et insertion bioclimatique, pour répondre aux défis de la ville durable et aux attentes du territoire et de ses habitants.	La ville prend note avec satisfaction de cette observation
779	@214	48. ENV-TV8	NOTTELET Benoit	Déplore ce projet nuisible à l'intérêt général, et destructeur de la biodiversité de cette zone humide qui comporte pourtant un biotope de grande qualité.	OAP Rothéneuf : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°8

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
780	@88	2. PROCEDURE	NOWICKI Pascale 47B Rue de Jersey	La révision du PLU est adossée au SCOT DE 2018 toujours en vigueur, alors que le prochain SCOT et ses nouvelles directives ne seront à prendre en compte que postérieurement d'un trimestre au plus, après l'enquête publique du PLU. C'est un timing incohérent, permettant de se référer à des directives obsolètes et non pas à celles qui seront en vigueur pour le prochain SCOT, alors que c'est le SCOT qui "gouverne" le PLU ; Puisque l'enquête publique dispose d'1 à 2 mois pour se prononcer, y aurait-il une possibilité à surseoir ses décisions, afin de pouvoir s'appuyer sur les directives du nouveau SCOT ? Constermée que ce projet se soit appuyé sur le dernier PPRSM en vigueur, datant de 2006 dont tout le monde sait qu'il est totalement obsolète dans le sens où la surcote envisagée désormais est bien supérieure. Pourquoi la Mairie n'a-t-elle pas fait valoir son droit à surseoir de sa décision en attendant les directives du nouveau PPRSM qui est imminent.	La révision du PLU a été menée sur le base du SCoT en vigueur, puisque c'est au regard de ce document là que la compatibilité doit être appréciée Toutefois, et dans la mesure où la commune était informée de la révision du SCoT, les documents de planification ont également anticipé les évolutions à venir afin de pouvoir être compatibles également avec le SCoT révisé. En tout état de cause, si une mise en compatibilité s'impose à l'approbation du SCoT révisé, une procédure de modification ou révision ne manquera pas d'être mise en oeuvre. 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.
781	@88	42. ENV- PROBLEMATIQUE DE L'EAU	NOWICKI Pascale 47B Rue de Jersey	Ressource en eau. Quelles sont les études prospectives de disponibilité en ressource en eau potable dont dispose la Mairie pour envisager l'accroissement du nombre d'habitants ? La ressource en eau va-t-elle être suffisante à échéance 10 ans ? 15 ans ? au-delà ?	Concernant la ressource en eau, la commune renvoie sur ce point 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
782	@88	81. OAP ROTENEUF	NOWICKI Pascale 47B Rue de Jersey	La préservation des zones humides est un impératif absolu selon les directives européennes en tant que piège à carbone et écosystème remarquable qui ne doit pas être fractionné pour assurer son rôle de drainage hydrographique. Questions : -Quelles sont les autorités environnementales sollicitées pour obtenir les autorisations de construire ? Y a-t-il eu des dérogations ? sous quel motif ? -Des analyses sur l'alimentation, la fonctionnalité des zones humides ont-elles été menées dans le cadre d'une étude d'impact approfondie ? Quelles conclusions ? Demande un inventaire complet (notamment des Chiroptères) , sur un cycle de reproduction entier des espèces animales et végétales. Quelles seraient les solutions proposées pour les chiroptères ? La détérioration de ce biotope de haute valeur serait contraire à l'objectif 1 du PADD (protection de la biodiversité) qui donne la priorité à la réalisation de logements en rénovation urbaine avant d'envisager toute extension urbaine. Risques des constructions en ZH : Le talweg a-t-il été pris en compte ? Les risques sont déjà visibles sur les constructions sur le site des 2 Cheminées - Bd Mac Donald Stewart : rétraction du sol, nécessité de pompes en sous-sol. Les assureurs des promoteurs et de la commune sont-ils en vigilance suffisante ? Les potentiels acquéreurs seront-ils informés des risques encourus ? Incidence sur la circulation : De nouvelles constructions augmenteraient les difficultés de circulation déjà existantes rue Mc Donald Stewart et rue du Bignon. Quelles solutions acceptables réglementairement (sans enfreindre loi Littorale) ont-elles été envisagées ? Equipements : L'installation d'une nouvelle pharmacie et d'un cabinet médical n'est pas nécessaire et entrainerait encore plus de véhicules. Quelles seraient les possibilités de stationnement alors que le bourg est déjà en sous capacité actuellement	OAP Rothéneuf : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°8
783	@88	84. OAP PORT- AVIS GENERAL	NOWICKI Pascale 47B Rue de Jersey	OAP n°13 LE PORT S'être basé sur une surcote obsolète fait fi -des risques de submersion des parties basses du futur ouvrage du terminal de ferry, des coûts économiques des dommages Quelle disposition administrative à surseoir sur ce projet y a-t-il pour qu'il soit tenu compte du danger majeur de submersion auquel St-Malo devra inéluctablement faire face ? La collectivité a -telle étudié la réalisation en amont d'une rehausse du Môle et son renforcement car l'ouvrage est très endommagé par endroits avant la réalisation d'un futur terminal dont la pérennité à la submersion sera hasardeuse ; ce serait un non-sens économique.	Le projet du Terminal Ferry du Naye a pris en compte le reglement et les prescriptions du PPRSM en vigueur.
784	@523	75. RG- CLASSEMENT PATRIMOINE	ORAIN Johann	Demande de déclassement de la maison au 5 rue Jean Savéant à Saint-Malo en cours d'acquisition. Le bâtiment est totalement insalubre, ayant subi un incendie, avec des murs fragilisés, des fissures, de l'humidité, des moisissures et des éléments structurels en bois pourris. Souhaitent la démolir pour reconstruire un projet neuf. L'étude structurelle est en cours et l'architecte conseil a confirmé que cette maison ne présente pas d'intérêt majeur pour le quartier. Le permis de construire et le permis de démolir seront déposés d'ici début juillet au plus tard.	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
785	@225	82. OAP CAMPUS II	ORIEUX Jacques 9 rue de Lignéres 02 Saint- Quentin	S'oppose au projet OAP Campus II, en qualité d'adhérent de l'Association pour la Défense de la Banneville, de son Environnement et de ses Habitants (ADBEH). Le besoin en logements avancé par la Ville (530 par an) repose sur des projections déconnectées de la réalité. Un objectif de 370 à 425 logements/an suffirait largement à stabiliser la population. Le projet se présente comme un futur quartier étudiant. Pourtant, les effectifs plafonnent à 2000 étudiants, et aucune école ou université n'a manifesté d'intérêt pour une implantation. Parler de constructions nouvelles sur Saint Malo et d'accueil de nouveaux étudiants sont des prétextes trompeurs pour répondre à la pression des promoteurs. Le projet prévoit un parking silo, qui génèrera des nuisances (visuelles, sonores, trafic). Ces choix sont en contradiction totale avec les promesses électorales (requête N°174) Enfin, des propriétaires ont découvert l'inclusion de leurs parcelles dans l'OAP sans en avoir été informés, ni consultés. Ce manque total de concertation est inacceptable et porte atteinte à des droits fondamentaux.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
786	@398	72. ZONAGE DES ZONES HUMIDES, ELEMENTS BOISES	PALENSSIA Consorts représentés par Maître Henri-Louis ROUAUX	Contacte la commission à la demande des consorts PALENSSIA. Ces derniers ont obtenu un arrêté de permis d'aménager le 12 mars 2024 portant sur les parcelles cadastrées section E n°209p et 479 (voir pièces jointes). Au règlement graphique de l'arrêt du PLU, nous constatons qu'une partie du terrain des consorts PALENSSIA compris dans l'assiette du permis d'aménager est couverte par un « espace vert à protéger ». Cette disposition est en contradiction avec l'autorisation d'urbanisme obtenue. Il y a lieu de rectifier cette erreur matérielle et d'enlever cet espace vert à protéger des parcelles concernées par le permis d'aménager pour l'arrêter sur la limite avec la parcelle E n°393 située à l'ouest et sur laquelle existent des arbres. (3 PJ explicatives)	La commune prend connaissance de cette observation et modifiera le projet de PLU en conséquence

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
787	@58	3. AVIS SUR LE PROJET	Pascal P.	Hauteur démesurées prévues des constructions dans les secteurs submersibles, densification non cohérente avec la ressource en eau et capacité assainissement, 2000 logements vacants pourquoi raser des maisons pour mettre des immeubles habités en résidences secondaires. La opulation prévue va augmenter les embouteillages et la pollution. Oubli du caractère balnéaire et rails anciens oubliés	Les logements vacants depuis au moins 2 ans sont estimés à environ 500 soit un potentiel d'optimisation particulièrement faible. 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. La mise en oeuvre des projets impliquera nécessairement des études complémentaires sur les mobilités (aces, voiries, circulation...).
788	@265	82. OAP CAMPUS II	PEIGNON Charlotte 5 ter La Banneville Saint-Malo	Demande solennellement de reconsidérer le projet Campus 2 et souhaite exprimer une opposition argumentée, notamment au regard de la nécessaire protection des zones agricoles et de l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) tel que défini par la loi Climat et Résilience. Rappelle le rôle crucial des terres agricoles non seulement pour notre souveraineté alimentaire, mais aussi pour la biodiversité, le cycle de l'eau et la régulation climatique, que vient directement menacer l'emprise du projet Campus 2. Estime que la commune de Saint-Malo dispose déjà d'un parc bâti largement mobilisable (résidences secondaires ou logements vacants, réhabilitation de l'existant, recyclage urbain et densification douce) préférable à l'extension urbaine en zone agricole. Rappelle que le principe du ZAN impose, à horizon 2050, l'arrêt total de l'artificialisation nette des sols. Ce cap est incompatible avec des projets d'urbanisation massifs comme celui envisagé dans l'OAP Campus 2. Souligne que la justification démographique avancée par la municipalité ne tient pas face aux chiffres, qui n'imposent aucunement une extension urbaine de cette ampleur. Enfin, l'absence de concertation préalable renforce le sentiment d'injustice et un tel projet aurait mérité un véritable débat public, transparent, en amont avec l'implication des citoyens.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
789	@335	2. PROCEDURE	PELARD Monique Av Marville	Demande la suspension de la procédure tant qu'une étude de PPRSM ne sera pas réalisée.	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.
790	@335	85. OAP MARVILLE	PELARD Monique Av Marville	Les hauteurs prévues quartier gare inondables sont démesurées priveraient de soleil plusieurs dizaines de logements sociaux déjà existants et seraient acquis en majorité pour de la spéculation et en résidence secondaire. Projets peu compatibles au regard des infrastructures d'assainissement des eaux usées, pluviales et de la gestion de l'eau potable, les réseaux ayant déjà atteints leur limite.	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 développement de l'urbanisation génère inévitablement une augmentation des volumes d'eaux usées à collecter et à traiter. Une estimation des effluents supplémentaires a été faite au sein du projet de PLU et l'évaluation de l'impact de ces futurs apports a été faite sur la base d'études et analyses des réseaux, ainsi que sur la base du fonctionnement du système d'épuration de la commune de Saint Malo. Concernant la ressource en eau, la commune renvoie sur ce point 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. 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). Conclusion : La station d'épuration actuellement dimensionnée pour une capacité de 122 000 EH dispose d'une marge suffisante pour accueillir les nouveaux habitants projetés. Les travaux d'optimisation éventuellement nécessaires seront programmés mais ne constituent pas un besoin d'extension de capacité et ne sont pas liés aux OAP projetés dans le PLU.
791	@124	3.DEMOGRAPHIE	PERHAUT Etienne 5 Ter La Banneville	La construction de plus de 500 logements supplémentaires PAR AN pendant 10 ans représente environ 1500 habitants supplémentaires PAR AN, soit 15000 habitants ! Comment prévoir une expansion démographique en connaissant le déficit hydrique chronique (car géologique) de Saint Malo ?	La construction de 530 logements par an permet de remplir les objectifs fixés par le SCoT en terme d'évolution de la population. Ce chiffre n'est pas un chiffre brut puisque doit être pris en considération le vieillissement de la population, le desserrement des ménages et la part des résidences secondaires (qui demeure difficile à réduire mais sur laquelle la ville souhaite poursuivre ses efforts visant à sa réduction). La lecture du scénario démographique (qui sera réécrit pour une meilleure clarté) permet de constater que pour gagner 300 habitants/an il faut construire 530 logements environ.
792	@125	82. OAP CAMPUS II	PERHAUT Etienne 5 Ter La Banneville	L'OAP N°11 CAMPUS II prévoit des immeubles de 28 m de haut. (R+2+5) ! Qui a pu avoir une idée pareille?? Quel est l'objectif réel ? Que va devenir le visage de l'entrée de saint Malo venant de la baie du Mont Saint Michel ou de Cancale/ Saint Coulomb ?	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
793	@126	82. OAP CAMPUS II	PERHAUT Etienne 5 Ter La Banneville	L'OAP N°11 CAMPUS II prévoit, entre le rond-point du Lidl et le rond-point des déportés, de réserver l'actuelle 2X2 voies aux bus et vélos, et de créer une nouvelle rue à 2 voies à quelques mètres de l'actuelle pour les voitures. -Est-ce réaliste de diviser par 2 la capacité voitures à l'entrée et à la sortie d'une ville comme Saint Malo ? - La raison invoquée est a priori de ne pas avoir de scission entre les bâtiments universitaires existants et de nouveaux bâtiments créés dans ce PLU. Ne serait-il pas opportun d'envisager une solution bien moins couteuse et surtout bien moins désastreuse sur le plan environnemental ?	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
794	@161	3.CONSUMMATION ESPACE	PERHAUT Etienne 5 Ter La Banneville	cf 145 et 143 soutien ces contributions intelligentes	même réponse que 145 et 143
795	@267	82. OAP CAMPUS II	PERHAUT Jérôme 15 avenue BOUSSON 78 Chatou	Demande la suspension du projet Campus II. S'inquiète sur la quasi-saturation de la station d'épuration et de la dépendance de l'eau potable à des importations extérieures du département, alors qu'on envisage d'ajouter des centaines de logements, des surfaces bétonnées, des routes, sans repenser d'abord ces réseaux. Par ailleurs, en remplaçant des sols perméables par du bitume, on bloque l'infiltration naturelle, on fait courir l'eau en surface, on la précipite vers les zones basses, on favorise les inondations. Au surplus, le SAGE Rance-Frémur, document essentiel de gestion de l'eau, insiste sur la préservation des zones humides, qui risquent aujourd'hui d'être menacées.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
796	@263	82. OAP CAMPUS II	PERHEUT Héène 5 ter La Banneville Saint-Malo	Souhaite formuler une observation axée sur un point technique fondamental : la compatibilité du projet Camus II avec les capacités actuelles et projetées des infrastructures de gestion de l'eau potable et du traitement des eaux usées. L'accroissement significatif de la population envisagé par cette opération pose des questions critiques quant à la disponibilité de la ressource en eau. À ce jour, aucun diagnostic hydrogéologique détaillé n'a été intégré au dossier pour attester de la soutenabilité de l'alimentation en eau potable, dans un contexte de stress hydrique récurrent. Par ailleurs, le dimensionnement des systèmes d'assainissement n'est pas abordé de façon opérationnelle. Les stations d'épuration existantes sont-elles en capacité de traiter les flux supplémentaires liés à plusieurs centaines de logements neufs ? Quel est le plan d'investissement associé à l'extension ou la modernisation des infrastructures ? Aucun élément chiffré n'est fourni concernant la charge hydraulique admissible, le débit de pollution traité, ou les marges de sécurité disponibles. Ces incertitudes impliquent des risques directs : pollution des milieux naturels, dégradation de la qualité de l'eau littorale, voire non-conformité avec les objectifs de bon état écologique fixés par la Directive Cadre sur l'Eau. Demande de suspendre l'approbation de l'OAP tant qu'une évaluation hydrotechnique complète n'aura pas été réalisée et validée par les autorités compétentes. Cette analyse doit inclure un schéma directeur de l'eau, intégrant la ressource, la distribution, l'assainissement, ainsi que les effets cumulés à l'échelle intercommunale.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
797	@122	2. PROCEDURE	PERRAULT Loïc 10 rue des Bas Sablons	Pourquoi ne pas avoir attendu le zonage et les préconisations du futur PPRSM alors que SAINT-MALO est l'une des villes françaises les plus menacées par la montée du niveau de la mer?	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.
798	@117	47. PROTECTION PATRIMOINE	PERRAULT Loïc 10 rue des Bas Sablons	Souligne le travail sur le patrimoine et jardins mais le PLU ne prévoit ni la création de Sites Patrimoniaux Remarquables, ni la création de Périmètres Délimités des Abords des Monuments Historiques, ce qui était annoncé dans le PADD.	- 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 de Rivasselou, Château Doré, Le Boscq et La Rivière, dont la protection est renforcée des Périmètres Délimités des Abords (PDA) des monuments historiques, approuvés par arrêté préfectoral du 25 juin 2020. 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.
799	@121	62. REGLEMENT - ZONES ECONOMIQUES ET EQUIPEMENTS	PERRAULT Loïc 10 rue des Bas Sablons	le règlement du patrimoine bâti n'autorise pas de commerces, restaurants, services en zone UAPM: pourquoi la future gare maritime le prévoit-elle?	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.
800	@119	7. RG. CONES DE VUE - PAYSAGE	PERRAULT Loïc 10 rue des Bas Sablons	L'OAP n° 13 "Le Port" ne prévoit qu'un seul cône de vue depuis l'avenue Louis Martin sur l'Intra-Muros et en plus depuis une voie dédiée à la circulation automobile et non à la promenade. 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)	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.
801	@120	7. RG. CONES DE VUE - PAYSAGE	PERRAULT Loïc 10 rue des Bas Sablons	Le règlement graphique du futur PLU prévoit 5 cônes de vues depuis Saint Servan, Les Sablons. La réglementation de ces cônes est imprécise et aucun des cônes des Bas Sablons ne protègent la vue sur l'Intra-Muros	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.
802	@118	84. OAP PORT ET INCIDENCE SUR LE PAYSAGE (GARE DU NAYE HORS PERIMETRE)	PERRAULT Loïc 10 rue des Bas Sablons	L'OAP n° 13 contradictions de hauteur: constructibilité totale du terre-plein du Naye (hauteur maxi 8 mètres), en contradiction avec le Règlement du Patrimoine Bâti: UAPM 7 mètres). Pourquoi la constructibilité totale du terre-plein de la Gare Maritime de la Bourse et du terre-plein du Naye aux abords des remparts et du du patrimoine bâti remarquable que constitue l'Intra-Muros	La ville prend note de cette observation ; 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.
803	@92	81. OAP ROTHENEUF	PERRIER Jacqueline 6 place Gravé Dupont Saint-Malo	Zéro construction sur la Frange Sud de Rotheneuf. Avant de faire de nouvelles constructions un peu partout, il serait plus judicieux de remettre en état certains grands bâtiments abandonnés depuis un certain nombre d'années et d'en faire de nouveaux logements.	OAP Rothéneuf : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°8
804	@36	3. AVIS SUR LE PROJET	Perrin François	Demande de ne pas avoir peur de l'urbanisation qui permet à des gens de s'installer à St Malo	La commune note avec satisfaction la remarque formulée sur le projet de PLU
805	@326	87. OAP GAMBETTA	PETTIPAS Martine 91 boulevard Gambetta Saint-Malo	Partage de l'avis exprimé dans la contribution @294	même réponse que 294
806	@481	84. OAP PORT ET INCIDENCE SUR LE PAYSAGE (GARE DU NAYE HORS PERIMETRE)	PHILIP Claude 22 rue des Bas Sablons	La Ville de Saint-Malo affirme vouloir préserver et valoriser son patrimoine, socle de son identité. Pourtant, aucune mesure concrète ne renforce la protection de l'Intra-Muros. Au contraire, la constructibilité du terre-plein du Naye jusqu'à 8 m de hauteur est proposée, soi-disant pour préserver les vues depuis les Bas-Sablons. Cette décision porte atteinte au patrimoine et contredit les politiques antérieures de protection. Elle a été vivement dénoncée par de nombreux élus, dont René Couanau, par des milliers de signataires du Collectif Sablons, et par 90 % des participants à l'enquête publique sur le permis de construire de la nouvelle gare maritime. Ces opposants s'appuient sur leur connaissance du site et sur des simulations d'experts montrant qu'un bâtiment de 8 m le long de l'écluse masque totalement la vue des remparts depuis la digue des Bas-Sablons, en occultant la ville Intra-Muros	La ville prend note de cette observation ; 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.

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
807	R83	900. DEMANDE DE CONSTRUCTIBILITE	PINEL Claire et Patrick	Dépôt d'un courrier par lequel les propriétaires de la parcelle située 1 rue des fours à chaud quartier de Saint-Servan (une maison ancienne et un parc arboré de 8200 m2) demandent sa division, afin de rendre constructible une partie de cet espace.	La parcelle était classée en espace boisé classé dans le cadre du PLU en vigueur. Le classement en parc et jardin d'ornement permet une constructibilité limitée dans le respect de la propriété et de ses éléments paysagers.
808	@350	3. AVIS SUR LE PROJET	PINGUSSON Jean-François 17 rue Maupertuis	Habitant de l'intra-muros L'intramuros se vide de ses habitants, de ses commerces de vie, de ses services et de ses administrations, à cause des difficultés d'accès. Il faut faciliter toutes les mobilités et pas que les "douces" ainsi que le stationnement des résidents, travailleurs. Des programmes de logements sociaux (ou pas) se construisent Intra-Muros, ce qui est une excellente chose et en parallèle on supprime des places de stationnement en surface. Il faut limiter l'accès de l'Intra-Muros aux seuls véhicules des habitants, commerçants et salariés	La Ville prend bonne note de cette observation. 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 puits 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.
809	@170	82. OAP CAMPUS II	PINZELLI Patrick 7 rue Saint Isaure Paris 18	Fait part de son opposition au projet Campus II. Regrette profondément l'absence de concertation avec les habitants de LA BANNEVILLE. Attire l'attention sur l'intégration injustifiée de terrains privés dans le projet, sans leur accord, ce qui contrevient au respect de la propriété. Souligne que l'artificialisation de nouvelles terres va à l'encontre des objectifs de préservation de l'environnement. La nature n'est pas respectée. Estime comme l'écrit très bien l'association AD BEH dans sa contribution N° 130 qu'il est encore possible d'utiliser des logements déjà existants, de réhabiliter des bâtiments ou d'optimiser les espaces déjà urbanisés, avant de consommer de nouveaux sols naturels.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
810	C10	900. DEMANDE DE CONSTRUCTIBILITE	PIOT-THUAL Josiane AMILLAUD-THUAL Chantal, THUAL Yannick	AZ118 AZ243 Terrains en A demande constructibilité	Il n'est pas possible d'ouvrir à l'urbanisation les parcelles en application de la Loi Littoral qui protège strictement les espaces remarquables du Littoral (articles L. 121-23 et L. 121-24 du Code de l'urbanisme)
811	R75	2. PROCEDURE	PLAISANT Isabelle	Considère que de nombreux éléments manquent au projet pour définir la capacité réelle d'accueil de la ville : -Il faut attendre la prochaine modification du PPRSM -95 ha de terres agricoles vont disparaître -L'adaptation aux phénomènes hydro sédimentaires entraînant l'érosion du littoral est absente - Le PLU ne propose pas de limite de la capacité d'accueil des zones submersibles. - L'évaluation environnementale est très incomplète (bruits, risques technologiques de la zone portuaire, pollution atmosphérique notamment de la TIMAC, accessibilité à l'eau protection du captage de Sainte Suzanne, sécurisation des voies de circulation douce, besoins en transports collectifs) -Imprécision des OAP et leurs conséquences Considère que le PLU ne priorise pas les objectifs ville-santé et de développement durable pour améliorer la qualité de vie des habitants et adhère aux observations des PPA et des associations Osos !, Rothéneuf Environnement, Saintmaloenvironnement et le collectif Montée des eaux.	Il est erroné d'indiquer que 95 hectares de terres agricoles vont disparaître dès lors que le projet de PLU prévoit une consommation d'ENAF (qui ne sont pas que des terres agricoles mais aussi des terres de nature non exploitées et/ou sans valeur agronomique ou naturelle particulière) de 53,9 hectares 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. Pour plus de précisions sur les OAP, voir le tableau joint en annexe
812	@580	1. DOSSIER	PLOTON Yves et Catherine	Les habitants de Saint-Malo, dépourvus de compétences techniques et juridiques spécialisées, se trouvent confrontés à un dossier volumineux de plus de 3000 pages, élaboré par une équipe municipale sur plusieurs années, et disposent d'un délai d'étude d'un mois seulement. Cette situation contraint à ne sélectionner que certains points sur lesquels s'exprimer. Les schémas de construction présentés ne doivent pas être perçus comme des projets impératifs mais comme des options pouvant être adaptées.	Cette observation n'appelle pas de réaction de la part de la commune
813	@580	2. PROCEDURE	PLOTON Yves et Catherine	Estiment que la population n'a pas été consultée avant l'élaboration du projet de révision du PLU afin d'exprimer ses attentes et propositions. L'enquête publique ne mobilise qu'une faible part de la population, une consultation plus incitative, voire obligatoire, permettrait d'assurer une plus large implication, notamment des nombreux propriétaires de résidences secondaires. Le PLU, ensemble de règles élaborées par la municipalité, doit être contraignant pour tous, y compris pour la municipalité elle-même. L'enquête publique doit contrebalancer le processus institutionnel en veillant à une réelle consultation et approbation citoyenne. Surpris et interrogatifs sur la cohérence entre ce PLU et un nouveau Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) dont l'enquête publique s'ouvre juste après, ce qui pose un problème de synchronisation et de cohérence des documents	La révision du PLU a été menée sur le base du SCoT en vigueur, puisque c'est au regard de ce document là que la compatibilité doit être appréciée Toutefois, et dans la mesure où la commune était informée de la révision du SCoT, les documents de planification ont également anticipé les évolutions à venir afin de pouvoir être compatibles également avec le SCoT révisé. En tout état de cause, si une mise en compatibilité s'impose à l'approbation du SCoT révisé, une procédure de modification ou révision ne manquera pas d'être mise en oeuvre.
814	@580	3. AVIS SUR LE PROJET	PLOTON Yves et Catherine	Le PLU ne doit pas être considéré isolément mais dans le cadre plus large de la politique municipale. Les grands projets, certes justifiés par des objectifs économiques, doivent concilier qualité de vie des habitants et respect du patrimoine historique. Le développement démographique ne saurait constituer une priorité absolue. La construction intensive d'habitat doit répondre à des besoins réels ; sauf exceptions, elle tend trop souvent à créer une offre artificielle dans un objectif de profit financier. Le phénomène de transformation progressive de Saint-Malo en « banlieue de Rennes » est regrettable et doit être combattu. La diversification économique vers le secteur tertiaire et la transformation de Saint-Malo en ville de bureaux apparaissent incohérentes et renforcent cet effet de banlieue. Saint-Malo, ville au caractère populaire et historiquement simple, tend malheureusement vers un luxe qui dénature son attractivité essentielle. Intra-muros, Saint-Malo est devenu un grand centre commercial, délaissant son rôle de lieu de vie. Le projet de PLU est ambitieux mais jugé déraisonnable et précipité par rapport aux enjeux climatiques et patrimoniaux. Le projet favorise le profit économique au détriment de la qualité de vie et du patrimoine. Saint-Malo perd son caractère et son charme, devenant moins agréable à vivre malgré son attractivité touristique.	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). Le PLU apporte une attention particulière au patrimoine, en recensant notamment près de 4000 éléments de patrimoine (contre 400 dans le PLU de 2006).

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
815	@580	47. PROTECTION PATRIMOINE	PLOTON Yves et Catherine	Le recours au secteur privé pour l’entretien et l’exploitation du patrimoine historique ne doit pas se limiter à une logique économique ; le mécénat peut valoriser l’image des entreprises tout en soutenant ce patrimoine. Le parc de la Briantais, premier espace arboré de la ville, est bien entretenu mais son bénéfice est peu ressenti en centre-ville. La ville cherche un financement privé pour restaurer le château et le musée maritime Intra-muros, démarche qui pourrait être complétée par un second musée dans le château, dédié à la mémoire de figures historiques malouines. La ruine d’un château plus ancien, située dans le parc et laissée à l’abandon, doit être dégagée et préservée. Approuvent la décision de conserver le Centre civique, maison des associations, bâtiment architectural unique, témoin de l’avant-guerre. Estiment qu’il doit rester un service public, au bénéfice de la collectivité, demandent le transfert de la Maison des associations dans ce bâtiment. La tour Solidor ne doit pas être cédée au secteur privé. Déplorent la fermeture prolongée des musées historiques, et estiment qu’une approche muséographique globale est nécessaire.La ville aurait dû acquérir cet édifice plutôt que de financer la restauration de vestiges militaires adverses. La fermeture précipitée des lieux muséographiques historiques sans Pour la Place Vauban : demandes d’archéologie préalable, critique sur l’architecture moderne détonante et risques pour la visibilité et la valeur immobilière	Remarque d'ordre générale sur la destination des patrimoine historique appartenant à la Ville.
816	@580	53. STATIONNEMENT	PLOTON Yves et Catherine	Estiment que les questions de stationnement sont traitées au coup par coup, sans vision globale à long terme pour la ville. Favorables à la suppression des parkings aux pieds des remparts et sur les quais, geste de respect pour le patrimoine historique. Considèrent que le parking silo prévu au sud de la gare constituerait une nuisance pour les riverains, que l’École de Police devrait utiliser ses propres surfaces pour le stationnement de ses usagers, que l’absence de parking souterrain sous la médiathèque est une erreur qui risque d’aggraver le stationnement anarchique dans les quartiers voisins.	Le PADD comporte un axe 5 intitulé "Créer les conditions d'une ville accessible, mobile et connectée" dans lequel il est précisé que l'usage particulier de la voiture reste majoritaire dans les déplacements, aussi bien domicile/travail que pour de petits trajets du quotidien". Le PADD affiche 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. Pour cela, la ville mise notamment sur une amélioration de la performance du réseau de transports en commun et l’usage des voies cyclables et piétonnes. 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 transports en commun 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 pertain 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.
817	@580	7. RG. CONES DE VUE - PAYSAGE	PLOTON Yves et Catherine	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.	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.
818	@580	84. OAP PORT ET INCIDENCE SUR LE PAYSAGE (GARE DU NAYE HORS PERIMETRE)	PLOTON Yves et Catherine	Estiment que la hauteur de la gare maritime doit être limitée à un seul niveau afin de préserver la visibilité sur le patrimoine historique entre Saint-Servan et Intra-muros. Le projet devrait être suspendu en attendant les nouvelles directives gouvernementales concernant les PPRSM, pour ne pas fonder des constructions durables sur des données provisoires.	La ville prend note de cette observation ; 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.
819	@580	85. OAP MARVILLE	PLOTON Yves et Catherine	Aménagement de l’îlot 9 du quartier de la gare et la Grande passerelle Opposés à la construction d’un bâtiment R+7+S sur ce site, malgré ses dimensions inférieures au projet de tour Sémaphore abandonné. En 2019, les riverains ont exprimé le souhait de transformer cette surface en espace vert arboré, proposition non prise en compte alors que la minéralisation excessive du quartier accentue les effets d’îlot de chaleur. Un espace désimperméabilisé, végétalisé, avec équipements de jeux et points de rencontre, contribuerait au lien social et réduirait la séparation des quartiers. La suppression des places de stationnement actuelles peut être compensée par une partie du silo envisagé à proximité. Contestent le développement d’immeubles de bureaux dans ce secteur, l’urbanisation à outrance sur des parcelles denses d’autant que de vastes terrains non exploités sont disponibles à proximité (SNCF, portuaires) et que des zones agricoles sont prévues à l’urbanisation (OAP Campus II). L’absence d’une planification cohérente lors des aménagements précédents du secteur gare, notamment pour l’îlot 9, est regrettable et a conduit à des modifications non anticipées du cadre de vie des riverains.	OAP Marville : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°3
820	@75	82. OAP CAMPUS II	PODEUR Gérard La Banneville	Opposé à l’OAP CAMPUS II pour les raisons suivantes : -Les habitants ont découvert ce PLU par le site informatique de la Mairie et n’ont jamais été associés à ce projet. - Trop de maisons ont été détruites à Saint Malo pour laisser place à des immeubles impersonnels. Trop de logements restent aujourd'hui inoccupés, souvent accaparés comme résidences secondaires, au détriment de la vie locale. Le projet Campus II accentuerait cette dérive. - La municipalité justifie ce projet par un besoin supposé de 530 logements/an. Pourtant, les données objectives montrent que les besoins réels seraient bien moindres, de l’ordre de 24 à 290 logements/an. -Pourquoi ne pas réhabiliter les logements vacants ou sous-occupés ? -Le vieillissement de la population, la baisse des effectifs scolaires et l’absence d’une véritable politique universitaire locale rendent discutable la création d’un nouveau campus. -Il faut sérieusement penser à préserver la nature, l’eau, et la biodiversité.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
821	@140	82. OAP CAMPUS II	PODEUR Junior 16 rue du lavoir 35 La Gouesnière	Formule ses inquiétudes par rapport au projet CAMPUS 2 La BANNEVILLE. Déplore le manque d’explication, de réunion, de document clair, de discussion. Ne comprend pas qu’on envisage de construire sur des terres agricoles nourricières et essentielles pour la nature. Fustige la circulation automobile accrue avec l’urbanisation du secteur et les risques pour les enfants qui vont à pied ou à vélo. Demande si des études d’impact ont été réalisées et une révision du projet	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
822	@77	82. OAP CAMPUS II	PODEUR Lana La Banneville Saint-Malo	Habitante de la Banneville depuis plus de 20 ans tient à exprimer son opposition au projet d'OAP Campus II. Ce projet, élaboré sans concertation et sans réunion publique avec les riverains suscite une vive inquiétude. Saint-Malo évolue vite, souvent dans la bétonisation à outrance sans respecter l'environnement. Par ailleurs trop de logements restent vides, même en été. alors que des solutions de réhabilitation existent. Pourquoi ne pas réinvestir l'existant, au lieu de construire sur les sols agricoles ? Enfin, le besoin réel en logements semble surévalué. Les chiffres avancés par la commune ne tiennent pas compte du vieillissement de la population ni du parc déjà sous-occupé. Pourquoi la municipalité veut atteindre à tout prix 50 000 habitants ?	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
823	@207	82. OAP CAMPUS II	PODEUR Mireille 7 La Banneville	Inquiète du projet d'aménagement de la Banneville où la famille vit depuis quatre générations. Saint-Malo ne manque pas de logements vides ou peu occupés. Choquée par le fait de bâtir encore sur des zones agricoles, proches de zones humides, sur la gestion de l'eau : si on bétonne encore plus, où va passer l'eau de pluie et comment seront rechargées les nappes souterraines ? Les constructions vont avoir des conséquences sur la biodiversité et sur les animaux. La Mairie devrait miser davantage sur la rénovation des logements anciens, ou sur la remise en état de ceux qui sont vacants.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
824	@207	82. OAP CAMPUS II	PODEUR Mireille 7 La Banneville	Inquiète du projet d'aménagement de la Banneville où la famille vit depuis quatre générations. Saint-Malo ne manque pas de logements vides ou peu occupés. Choquée par le fait de bâtir encore sur des zones agricoles, proches de zones humides, sur la gestion de l'eau : si on bétonne encore plus, où va passer l'eau de pluie et comment seront rechargées les nappes souterraines ? Les constructions vont avoir des conséquences sur la biodiversité et sur les animaux. La Mairie devrait miser davantage sur la rénovation des logements anciens, ou sur la remise en état de ceux qui sont vacants.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
825	@157	82. OAP CAMPUS II	PODEUR Philippe 7 La Banneville	Fait part de sa grande inquiétude de voir qu'on envisage de construire des immeubles. Sur le site de la Banneville, quartier équilibré et charmant, seul endroit « TERRE » de la ville de Saint Malo. Estime qu'il serait plus raisonnable de rénover les logements existants avant de grignoter des terres naturelles. Ne comprends pas pourquoi la Banneville n'a pas été informée ni consultée sur ce projet qui mérite une vraie discussion avec les gens qui y vivent.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
826	@75	82. OAP CAMPUS II	PODEUR Tainah 18 Rue Gesril du Papeu	Habitante de Saint IDEUC, ayant grandi à la BANNEVILLE, préoccupée par l'OAP CAMPUS II. Déplore l'absence d'information, de réunion, et d'échange. Les espaces agricoles sur lesquels on veut construire sont des lieux importants pour les animaux, les plantes, mais aussi pour les gens qui y travaillent et devraient être préservés pour les générations à venir. Avec toutes les constructions prévues, on peut craindre plus de voitures, plus de bruit, donc plus de circulation donc plus de danger pour les enfants. Est-ce qu'il y a une étude sérieuse sur ces impacts pour les riverains ? Demande de revoir ce projet et d'écouter les habitants de ce quartier.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
827	R34	900. DEMANDE DE CONSTRUCTIBILITE	Poirier du Lavouer Georges rue des Pruniers	Parcelle VR42 la Croix Chemin demande constructibilité VR 39 en A souligne que la demande est en contrepartie de terrains vendus à la commune	l'ouverture de la parcelle à l'urbanisation n'est pas permis en application de la loi Littoral et de la Loi Climat et Résilience de 2021
828	R41	75. RG-CLASSEMENT PATRIMOINE	Polge Michel Colette La Ville Essé	SCI la Ville Essé maison XVIII, lettre 5/7/22 réponse 29/3/23. Classement en Npp veut vérifier . Souhaite que la maison et le mur XVIIIe de 1km soient protégés	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
829	R45	75. RG-CLASSEMENT PATRIMOINE	Polge Michel Colette La Ville Essé	Courrier avec photos	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
830	R48	3. HABITAT	PORGERY	Il faut accepter de construire à Saint-Malo (ville-centre) et ralentir les constructions dans les communes limitrophes pour éviter les déplacements pendulaires et permettre aux actifs malouins d'habiter et travailler sur place.	La ville prend note avec satisfaction de l'observation formulée
831	R47	82. OAP CAMPUS II	PORGERY	Observent que les zones humides figurant dans la zone Campus II (La Banneville) ont été diminuées de 1Ha par rapport au PLU 2006. Demandent une réévaluation environnementale de la zone.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
832	@91	3. HABITAT	POUJOLAT Fabiola 5 rue du grand jardin 35 Baguer Morvan	Zéro construction.	Cette observation n'appelle pas de réaction.
833	@487	84. OAP PORT ET SON LIEN AVEC L'INTRAMUROS	PREKRASNA Elena	Restauratrice intra muros: Craint que le quartier devienne un lieu où il sera compliqué de vivre. Accès difficile à mon logement pour mes proches et moi, une perte d'attractivité pour de nouveaux habitants et par conséquent le départ des rares services publics qui restent encore en place (notamment du groupe scolaire du Grand Bé, la future école de ma fille et de nombreux commerçants et habitants du quartier). Saint-Malo est une ville étendue, où l'offre de transports en commun à l'année n'est pas suffisante, les habitants ont besoin de leur véhicule personnel pour se déplacer. Ainsi supprimer des parkings et des voies d'accès me semble très inapproprié. Ne souhaite pas que mon commerce devienne un enième restaurant saisonnier, ouvert uniquement 6 mois dans l'année, de mai à novembre. Je risque de perdre mes clients habitués, qui sont des locaux d'autres quartiers, qui me témoignent déjà leur impossibilité de ce rendre à intra durant les longs weekends et les vacances scolaires.	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 pertain 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
834	@105	900. DEMANDE DE CONSTRUCTIBILITE	QUEMERAIS Hervé	Copropriétaire de la parcelle Section T N°42, demande à reconsidérer l'acquisition de ce terrain situé au lieu dit La Banneville - Saint-Malo . A l'origine du projet de création, et développement de la Zac Campus, la surface totale de cette parcelle, soit 12590 M2 était prévue et incluse dans le périmètre d'acquisition. A ce jour, après remodelage du PLU, et la présentation du nouveau tracé envisagé, constate que seul un tiers de cette surface est concernée. S'interroge sur le devenir de la partie restante qui se retrouvera enclavée, difficilement exploitable que ce soit pour un agriculteur ou à entretenir, de par la diminution de sa surface, de sa nouvelle configuration, ainsi que des futures contraintes d'accès, et nuisances des engins agricoles.	La commune a pris note de la demande du propriétaire. Après étude, il est apparu qu'il est difficilement envisageable d'agrandir le périmètre de l'OAP Campus II au-delà de ce qui est proposé dans le cadre du PLU arrêté. En effet, cela impliquerait de consommer de nouveaux ENAF, or les hectares ont été strictement accordés en application de la loi Climat et Résilience (ZAN) de 2021.

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
835	@424	3. AVIS SUR LE PROJET	QUESSART Alain Av A Briand	Demande la modification du PLU afin de contruire d'avantage de logements pour les jeunes couples qui par manque de logements sur St Malo sont contraints de s'installer dans les communes avoisinantes.	Les logements prévus dans le projet d'OAP (estimés à environ 500/an) ont notamment pour objectif d'accueillir des familles et des jeunes actifs. Les règles relatives à la mixité sociale visent à encadrer les logements en résidences principales au moins pour une partie d'entre eux. Dans le cadre des OAP, plusieurs projets visant les jeunes actifs 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 pole 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. 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 pole 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.
836	@427	90. OAP ARISTIDE BRIAND	QUESSART Valérie Av A Briand	OAP A Briand favorable à la modification du PLU dans le secteur de l'avenue Aristide Briand	La commune note avec satisfaction la remarque formulée sur le projet de PLU
837	R102	90. OAP ARISTIDE BRIAND	QUINTON 6 Impasse de l'Aiguille	Parcelles 558 a et b concernées par l'OAP ARISTIDE BRIAND. Dépose les remarques suivantes : -La présentation du PLU avant la finalisation du PPRSM est inadéquate. -La présence d'animaux protégés (hérissons, renards, chauves-souris) sur le site n'est pas prise en compte. -Aucun terrain de jeux n'est prévu. -Le nombre de logements sociaux n'est pas indiqué. -Les hauteurs et la densification sont trop importantes. -Les voies d'accès seront insuffisantes. -Prévoir des vraies pistes cyclables le long de l'Avenue Aristide Briand. -La rue Hélène Boucher est bouchée, la circulation des poids lourds sera impossible. -Il faut prévoir des espaces de retournement pour l'impasse de l'Aiguille.	Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°2
838	@397	7. RG. CONES DE VUE - PAYSAGE	RACINE Alexandre	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 cones de vue , notamment pour les toits terrasse, les chauteurs de cloture pour cohérence avec le voisinage	La ville prend note de cette remarque et étudie les suites à réserver à ces demandes
839	@433	93. OAP LA BALUE	RAMBAUD Nicolas 31 Bd des Talards Saint-Malo	L'OAP du secteur de La Balue offre la capacité à assurer le lien entre le parc social existant face au cimetière de Lorette sur la frange sud-ouest de la rue de la Balue et les projets développés à proximité du rond-point du Mouchoir Ver au nord-est. Elle permet également de structurer l'entrée de ville en cours de renforcement depuis le rond-point de l'Aquarium jusqu'à la rue de la Marne. L'offre en logements à venir pourra bénéficier des services et commerces de proximité ainsi que de la desserte en transport urbain en cours de requalification.	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, dans un secteur proche des équipements et bien desservi par les transports en commun.
840	@425	94. OAP TRIQUERVILLE ANTILLES	RAMBAUD Nicolas 31 Bd des Talards Saint-Malo	Soutient le projet	La ville prend note avec satisfaction de cette observation
841	@426	DOUBLON	RAMBAUD Nicolas 31 Bd des Talards Saint-Malo	Doublon 425	Cette observation n'appelle pas de réaction de la part de la commune
842	@601	7. RG. SECTEUR UM4 NIELLES	RAULIC Olivier 100 boulevard Hébert	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.	La commune prend note avec satisfaction de cette contribution
843	@451	3. AVIS SUR LE PROJET	Rémy 6 Bd St nichel des Sablons	Dans l'état actuel de notre planète, il est insoutenable de voir se multiplier des projets d'artificialisation massive des sols, motivés uniquement par l'enrichissement d'une minorité sans scrupule. Notre pays a su préserver ses littoraux, mais la densification urbaine va accroître la pression des nouveaux habitants et touristes sur ces zones fragiles, déjà menacées par l'érosion et la montée des eaux, comme à l'Anse du Guesclin. Je ne développerai pas ici la protection de la biodiversité, des zones humides, les embouteillages, ni la préservation du patrimoine, mais tous ces aspects exigent une analyse objective qui doit conduire à l'abrogation définitive de ce projet.	Sans densification urbaine ni artificialisation des sols, la commune de Saint-Malo serait incapable de conserver ses habitants et ne pourrait pas répondre aux objectifs de logements fixés par le SCoT et le PLH.
844	R10	81. OAP ROTHENEUF	RENOUL P-Y 76 bis Rue de Commandant Lherminier SAINT MALO	OAP n°8 ROTHENEUF Parcelle n°495 constructible dans le projet d'OAP. Demande la possibilité de desserte de sa parcelle par le Sud pour rejoindre la voie existante comme envisagé dans le projet précédent. PJ : OAP n°8 avec indication de la parcelle et de l'accès demandé.	La ville prend bonne note de la demande formulée et va étudier les suites à réserver.
845	@576	72. ZONAGE DES ZONES HUMIDES, ELEMENTS BOISES	Résidents de la Huperie	Le chemin du hameau de La Huperie dessert 15 habitations de résidents malouins à l'année. Sur le document graphique du PLU, la haie de la parcelle cadastrée W291, a été classée en " Haies et alignements d'arbres à protéger ". Attirent l'attention sur le fait que cette haie ne respecte pas le code civil car elle débord de plus d'un mètre sur le chemin et monte à plus de 4 mètres de hauteur, entraînant des problèmes importants de sécurité sur la voie publique. Par ailleurs il y a un problème de sécurité téléphonique (câbles coupés quand la ligne est noyée dans les branches, "courant de fuite" de la ligne EDF vers lignes téléphoniques par temps humide quand les branches touchent la ligne de 380 volts ...). Estiment qu'il conviendrait d'apporter des réserves à ce type de classement pour que le PLU ne conforte pas des situations dangereuses. Est joint un document (2 pages : photo et plan)	Le PLU n'a pas vocation à régir les difficultés liées à la pousse des haies. Les problème liés à l'implantation des lignes EDF ne relèvent pas non plus de la compétence du PLU

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
846	@438	1. DOSSIER	RETE Maryvonne 13 avenue Roger Salengro	Les documents du PLU sont techniques ; j’aurais souhaité plus de clarté sur les hauteurs (R+2+S peu explicite) et sur la prise en compte du risque littoral (PPRSM). Enfin, quid des infrastructures : eau, assainissement, circulation, stationnement ?	Beaucoup d’éléments évoqués sont relatifs aux capacités d’accueil du territoire, exposés en diffus dans le rapport de présentation. 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.
847	@438	85. OAP MARVILLE	RETE Maryvonne 13 avenue Roger Salengro	S’interroge sur la forte densification prévue autour de la gare (avenue Briand, bd Gambetta, rue Boltz), sans création d’espaces verts ni d’aires de jeux. Le quartier manque déjà de parcs, et ces nouveaux logements risquent de ne pas convenir aux familles, faute d’aménagements adaptés. On pourrait s’inspirer du réaménagement de la Découverte, plus agréable et respirable. Construire sans espaces extérieurs rend la vie en appartement difficile avec des enfants. Saint-Malo mérite un urbanisme plus humain et vivable	OAP Marville : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°3
848	R104	1. DOSSIER	RETE Maryvonne 13 Av Roger Salengro Présidente de l'Association Les Riverains du Cottage	Les documents du PLU sont très techniques et difficiles à consulter. Les hauteurs de construction ne sont pas assez précises.	Cette observation n'appelle pas de réaction de la part de la commune
849	R104	2. PROCEDURE	RETE Maryvonne 13 Av Roger Salengro Présidente de l'Association Les Riverains du Cottage	Il aurait fallu attendre le nouveau PPRSM.	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.
850	R104	90. OAP ARISTIDE BRIAND	RETE Maryvonne 13 Av Roger Salengro Présidente de l'Association Les Riverains du Cottage	Parcelle 125 OAP ARISTIDE BRIAND ET GAMBETTA Opposée à une densification forte du secteur élargi de la gare. Le projet ne comporte pas d’aménagement d’espaces verts et d’aires de jeux qui sont nécessaires à la vie quotidienne en appartement, des familles avec de jeunes enfants. Le réaménagement de La Découverte devrait inspirer les aménageurs. Se demande si les infrastructures, l’approvisionnement en eau, l’assainissement et les parkings seront suffisants dans ces secteurs.	Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°2 et n°5
851	@213	84. OAP PORT- AVIS GENERAL	REVERT Jean-François 4 rue de l'Amiral Epron Saint-Malo	Formule plusieurs remarques sur ce PLU. Le PLU est peu adapté à la concertation avec le public. Le document est trop volumineux et aurait pu être élagué. Par ailleurs, les 4 réunions de quartier organisées par la ville en novembre 2023 ont été en nombre insuffisant. Et il est regrettable que le maire ait annulé les 16 réunions publiques de présentation du PLU révisé. D'autre part, en ce qui concerne l'habitat, compte tenu du rythme de construction souhaité par la ville et que les extensions urbaines sont de plus en plus limitées, ne serait-il pas nécessaire de réduire drastiquement les programmes de résidence secondaire (comme le permet la loi Le Meur), comme à Chamonix par exemple ? S'agissant du port, le port de commerce est en décroissance continue et il est dommage qu'aucun projet de reconversion ne soit étudié, par exemple sur le bassin Duguay-Trouin, qui pourrait continuer à s'ouvrir au public. En ce qui concerne les abords du port, les modifications prévues sur le secteur du Nay sont l'occasion d'aménager et de sécuriser des liaisons douces entre Saint-Servan et l'Intra-muros. Or, aucun projet de ce type n'apparaît dans ce PLU. Du quai Saint-Vincent à la cale de la bourse, les espaces ne sont consacrés qu'à la voiture et il conviendrait de remplacer des espaces de stationnement par des jardins et des espaces d'animation à l'usage des promeneurs afin de faire vivre les quais (comme à Vannes ou La Rochelle).	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. 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). S'agissant des résidences secondaires, un nouvel outil est issu de la loi Le Meur de novembre 2024, qui 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 anticipé, étant précisé que le développement des RS est perceptible surtout dans le parc de logement existant (non concerné par la servitude).
852	@339	89. OAP MONTAGNE SAINT JOSEPH	RICHARD Marina 13 rue Petion 17 La Rochelle	Exprime des préoccupations concernant le nouveau projet de développement urbain dans le secteur de la montagne Saint Joseph et d'autres secteurs de la Ville de Saint Malo. L'auteur soutient les contestations contre ce projet, soulignant qu'il manque de concertation réelle et ne bénéficie pas à tous, en mettant en avant l'importance de l'environnement, du patrimoine, et de la qualité de vie des habitants de Saint Malo. Particulièrement préoccupés par l'impact potentiel du projet sur la faune, le cadre de vie, et le respect du patrimoine, ainsi que par l'urbanisation excessive sans réponses aux inquiétudes des résidents et sans concertation. Souligne également l'absence de documents ou d'études répondant aux inquiétudes soulevées, notamment en ce qui concerne l'impact environnemental, le coût pour les contribuables, et les réserves en eau. Soutient les contributions de ses beaux-parents N° 181 et 212.	cf réponse pour contribution @284 pour le projet de la Montagne Saint-Joseph
853	@132	3. SECTEUR INDUSTRIEL. ARTISANAT	RIO Jérémy	En tant qu'ouvrier travaillant sur le port de Saint-Malo et également en tant que malouin favorable au développement du port de commerce. Le port est un poumon économique pour la ville, il génère plus de 1700 emplois et plus de 2700 emplois indirects et/ou induits (chiffre 2017 "étude d'impact du port de Saint-Malo"). Il faut le protéger et veiller à son développement afin de pérenniser les emplois existants, développer de nouveaux emplois, augmenter son rayonnement régional, national et international, au travers de différents investissements comme le terminal ferry du Naye, l'achat de grues et la réfection et construction d'hangars de stockage c'est pour cela que la révision du PLU est nécessaire afin de garder le côté industriel du port.	La Ville prend note avec satisfaction de l'observation formulée. L'OAP port remplit pleinement ces objectifs.

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
854	@483	83. OAP LA HOUSSAYE	Riverains de la Ville Besnard	Contribution collective d'une vingtaine de riverains. PJ : document de 4 pages et signatures.Les riverains saluent la qualité du projet d'OAP et la prise en compte de la concertation citoyenne. Ils formulent plusieurs demandes concrètes et points de vigilance visant à préserver leur cadre de vie et à sécuriser les aménagements futurs. 1. Axe Nord-Sud : un besoin structurant, une réalisation à sécuriser ▣L'ouverture de l'axe Croix Désilles – Bonne Rencontre est attendue depuis 40 ans. ▣ Le trafic actuel sur des voies inadaptées (chemin de la Ville Besnard, Bonne Rencontre) génère des nuisances majeures : véhicules hors gabarit, non-respect des interdictions, circulation à contresens, usage de chemins agricoles. ▣Les riverains demandent la réalisation d'un axe structurant, dimensionné pour 4 000 à 5 000 véhicules/jour, avec une vitesse régulée (30 km/h) et des plateaux surélevés. ▣Ils refusent catégoriquement le tracé alternatif par le chemin vicinal n°2 ou par le chemin de la Ville Besnard, proposé par certains habitants d'autres quartiers. 2. Mobilités douces : sécurisation nécessaire sur la RD 355 ▣Le projet prévoit des cheminements doux dans la zone, ce qui est salué. ▣ Les riverains demandent la prolongation de ces cheminements jusqu'à la Ville Besnard, le long de la RD 355, régulièrement empruntée à pied ou à vélo pour rejoindre les arrêts de bus de la Croix Désilles. ▣Deux ou trois éclairages publics sont également demandés pour sécuriser ce tronçon. 3. Croisement RD 355 / Ville Besnard : un point noir de sécurité routière ▣Le croisement est jugé dangereux, avec de nombreuses incivilités et accidents liés à des vitesses excessives et à des manœuvres dangereuses. ▣ Les riverains demandent : une limitation de vitesse à 50 km/h sur la RD 355 entre la Croix Désilles et les Ateliers de la Ville Besnard ; la création d'un plateau surélevé à 30 km/h avec feu de traversée piétons/vélos ; la fermeture définitive du chemin de la Ville Besnard à la circulation motorisée depuis la RD 355, le réservant aux mobilités douces. L'accès pour les riverains se ferait par Bonne Rencontre. 4. Hydrogéologie : un risque avéré à intégrer en amont ▣Le versant Est (Ville Besnard), en contrebas du projet, présente un sol très aquifère avec des remontées d'eau de novembre à avril. ▣Les riverains demandent que les études hydrogéologiques tiennent compte de cette contrainte et s'assurent que le projet n'aggraver pas la situation existante. 5. Suivi du projet : exigence de transparence ▣Les riverains souhaitent être régulièrement tenus informés de l'état d'avancement du projet, des études préalables et du calendrier des différentes phases.	OAP La Houssaye : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°9
855	R99	90. OAP ARISTIDE BRIAND	RIVIERE Jocelyne 18 rue Hélène Boucher Saint-Malo	(Propriétaire parcelle 511) Concernant l'OAP Aristide Briand, trouve incongru de présenter ce PLU avant la sortie du PPRSM en cours de révision ; Ne trouve pas trace dans les documents de la part de logements sociaux, ni de logements en BRS ; Estime l'empreinte au sol et les hauteurs des constructions trop importantes et déplore le manque d'espaces verts et d'aires de jeux ; Alerte sur les difficultés de circulation du secteur, déjà importantes et qui vont s'accroître.	Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°2
856	R100	75. RG-CLASSEMENT PATRIMOINE	ROBET Henry Château du BOS	Demande de pouvoir mettre en valeur sa propriété en" Relais et Château" Le projet est validé par les élus et la DRAC cf @410	La commune prend connaissance de cette observation et étudiera avec les suites à réserver à cette demande
857	R112	82. OAP CAMPUS II	ROBIN Louis Michel rue Lagavre	Demande que les parcelles VI94 et VI95 qui ne sont plus exploitée et dont ils sont propriétaires, soient cédées à la ville pour les intégrer dans l'OAP	La commune a pris note de la demande du propriétaire. Après étude, il est apparu qu'il est difficilement envisageable d'agrandir le périmètre de l'OAP Campus II au-delà de ce qui est proposé dans le cadre du PLU arrêté. En effet, cela impliquerait de consommer de nouveaux ENAF, or les hectares ont été strictement accordés en application de la loi Climat et Résilience (ZAN) de 2021.
858	@298	82. OAP CAMPUS II	ROBIN V La Banneville	Exprime ses préoccupations concernant l'OAP « Campus II » et demande la suspension du projet dans sa forme actuelle Souligne que ce projet prévoit une urbanisation intensive d'une zone à forte valeur agricole et paysagère, ce qui pourrait nuire à l'identité rurale et patrimoniale du secteur. Le site concerné bénéficie d'un cadre remarquable composé de terres agricoles et d'un environnement naturel préservé, et la construction d'immeubles pourrait rompre cet équilibre paysager. S'inquiète également de l'aménagement routier proposé, qui pourrait aggraver la circulation, les nuisances sonores et la pollution atmosphérique Met en avant le risque majeur pour la biodiversité locale, avec une réduction significative des espaces naturels au détriment de la faune et de la flore Craint une dégradation de la qualité de vie des riverains en raison de la hausse des nuisances et de la perte d'un cadre de vie paisible ; Critique le manque de concertation avec la population locale et souligne que les infrastructures locales, telles que la station d'épuration, sont déjà fragilisées Demande la mise en œuvre d'une concertation approfondie, la réalisation d'une étude environnementale indépendante et l'étude d'alternatives respectueuses du cadre de vie et des équilibres environnementaux.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
859	@54	48. ENV-TV8	ROBLOT Daniel 39 Rue Bougainville	S'interroge sur le projet d'implantation des arbres en ville qui généreront des contraintes en taille et nettoyage de voirie. Préconise le fauchage partiel. Considère que les continuités écologiques n'existent que sur le papier et sont inopérantes. Préconise d'inciter, voire contraindre les propriétaires à laisser des petites ouvertures dans leurs clôtures dans des zones où cela aurait un sens, à implanter des arbres de haute tige, si possible à déroger aux principes de voisinage pour que des arbres puissent se développer en fonds de parcelles, combattre la luminosité nocturne, combattre les espèces invasives, interdire l'utilisation de pesticides dans la ceinture verte. Considère que le PLU est trop vague, quand il prétend promouvoir la faune et la flore de la ville, sans proposition vraiment forte pour aller dans ce sens.	Implantation de l'arbre en ville et contraintes de taille et nettoyage de voirie : Effectivement, la plantation d'arbre en milieu urbain ainsi que la végétalisation des espace publique ont des impacts sur les coûts d'entretien et de gestion. L'objectif lors de chaque projet est d'anticiper au mieux ces coûts à venir. Il est essentiel d'adapter la ville aux changements climatiques et cela passe par la plantation d'arbres qui ont un rôle essentiel dans la captation du carbone, la restitution de l'eau par évapotranspiration et la création d'ombrage. Il s'agit de développer de nouvelles méthodes de concevoir l'espace public (par exemple, le Boulevard Douville a été végétalisé mais comme les réseaux ont été effacés les arbres ont besoin d'être taillés beaucoup moins régulièrement, ce qui a permis d'amortir les coûts de gestions des nouveaux espaces végétalisés. - La ville a pour objectif et met déjà en oeuvre la gestion différenciée des espaces verts (cf OAP TVB). L'usage de pesticides est d'ores et déjà interdits pour les collectivités depuis la loi Labbé de 2017, celle ci a été modifié en 2019 afin de s'appliquer aux particuliers en leurs interdisant l'achat , l'utilisation et le stockage de produits phytosanitaires. - Ouverture dans les clotures pour la petite faune : c'est préconisé dans l'OAP TVB et c'est inscrit dans le règlement littéral partie 2.4.1 - Combattre la lunisoité nocturne : Cette thématique est intégrée dans l'OAP TVB. -Différents outils sont présents dans le PLU pour protéger le patrimoine naturel de la ville et promouvoir la faune et la flore. L'OAP Trame verte et bleu est une Orientation d'Aménagement et de Programation, au même titre que les OAP Sectorielles, font l'objet d'un rapport de compatibilité avec les permis de construire et d'aménagement. Elle ne peux pas être prescriptive au même titre que le règlement graphique et littéral. Certaines préconisations de l'OAP Trame Verte et Bleue ont été traduites dans le règlement écrit (ex : via le CBS, la préservation du patrimoine arboré et de la trame verte partie 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.2.5, préservation des zones humides 3.2.6, favoriser la perméabilité en milieu urbain via l'ouvertures des clotures pour le hérisson par exemple partie 2.4.1, favoriser la gestion des eaux plviales à la parcelle dans la partie 2.2.2 etc....) . En revanche toutes les préconisations ne sont pas traductibles dans le règlement littéral.
860	@54	51. MOBILITES CIRCULATION	ROBLOT Daniel 39 Rue Bougainville	Considère que la fluidité des flux est entravée par les propositions du PLU. Les espaces de circulation et de stationnement, ne tiennent pas compte de la densification de la population. Il faudrait soit proposer une politique de transports collectifs, soit penser la fluidité des axes de circulation et se donner les moyens de lutter contre les infractions. Les pistes cyclables occupent une surface importante et présentent des discontinuités qui limitent leur usage. La pratique cycliste doit être réglementée et les infractions pénalisées. De façon générale, les manquements aux règles sont trop nombreux : stationnement des prestataires, encombrement de la voirie par les commerçants, les travaux, excès de vitesse, etc et trop peu sanctionnés. (exemples détaillés fournis). Demande de réglementation des usages, de renforcement des sanctions et d'outils de gestion et de suivi. La concentration des infrastructures et équipements suppose de prévoir leurs dessertes et les stationnements, pour préserver la fluidité de la circulation. Signale des difficultés aux sorties des établissements scolaires, au marché de St Servan et à venir pour le projet du groupe RAULIC sur le site des Nielles. Le déménagement de la piscine en zone extérieure et celui du futur hôpital et de l'école d'infirmières vont dans le bon sens. Considère que le PLU méconnaît assez largement les projections des implantations qu'il prévoit, de manière fautive.	La ville prend note de ces observations qui pourront être abordées dans la mise en place d'un plan global de déplacement
861	@54	61. REGLEMENT - ZONES URBAINES	ROBLOT Daniel 39 Rue Bougainville	Demande une application systématique et équitable des règles aux habitants, promoteurs, administration, ce qui ne serait pas toujours le cas, au détriment de particuliers ne pouvant assumer des procédures judiciaires. Un préambule au règlement devrait l'affirmer.	La ville prend note de cette remarque qui n'appelle pas de réaction de sa part.
862	@54	71. DEMANDES RELATIVES AU ZONAGE	ROBLOT Daniel 39 Rue Bougainville	Le recul du trait de côte n'est plus reporté sur les documents (rue du fil d'Ariane Rothéneuf, proche du Nicet). La Varde est devenue tellement enclavée, déconnectée de toute la vie sauvage qu'elle ne mérite plus la dénomination de zone naturelle, et la flèche rouge figurant une "continuité écologique" ou une "coupure verte" est un leurre. Le report de la limite de constructibilité à cet endroit s'impose néanmoins dans le nouveau PLU, faute d'une justification solide étayant une telle modification.	Le retrait du trait de côte fait l'objet d'une étude mutualisée à l'échelle du Pays de Saint-Malo. Cette étude est au stade du diagnostic et la cartographie des scenarios est envisagée au 2e trimestre 2026. La ville affirme que la Varde est un site naturel majeur et que sa qualification en zone naturelle doit être maintenue.
863	R74	85. OAP MARVILLE	ROGER Jean-Yves 6 Rue de l'Anjou	Suggestion concernant le positionnement du parking silo de la Gare : l'implanter de l'autre côté sur l'aire existante d'EFFIA, au lieu de la Rue d'Anjou où il va engendrer des nuisances pour les riverains. Cf Schéma à l'appui.	OAP Marville : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°3
864	C12	81. OAP ROTHENEUF	Rothéneuf Eau et Littoral	L'association Rothéneuf, Eau et Littoral a soumis une contribution argumentée Leur réclamation vise principalement à : • Défendre le patrimoine naturel commun et le cadre de vie en Bretagne. • Protéger les zones humides, la biodiversité et les zones littorales, qui sont menacées. • Souligner des irrégularités juridiques majeures et l'absence d'un inventaire environnemental complet et rigoureux dans l'OAP n°8, notamment concernant les zones humides. • Mettre en évidence que l'inventaire des zones humides de 2021 dans le secteur des Trois Cheminées (leur note technique) a identifié une surface significative de zones humides supplémentaires par rapport aux données antérieures (7025 m² identifiés en 2021 contre 7355 m² recensés en 2014, mais avec des différences dans les surfaces validées et délimitées). • Insister sur l'importance de prendre en compte les risques liés aux nappes phréatiques et de lutter contre l'artificialisation des sols. En substance, l'association demande une suspension du projet tant que les conditions de protection environnementale ne sont pas réunies, incluant la réalisation d'un inventaire faune/flore actualisé et une intégration cohérente des données sur les zones humides dans le PLU. Leur engagement est clair : défendre ce qui ne peut être reconstruit une fois détruit.	OAP Rothéneuf : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°8
865	@410	72. ZONAGE DES ZONES HUMIDES, ELEMENTS BOISES	ROUHAUD(Avocat) pour La SCI MALOUINIÈRE DU BOSQ, château au lieu-dit « Le Bosq »	La propriété, actuellement classée en zone Npp, est prévue en grande partie en zone NLT, grevée d'un espace boisé classé, d'espaces verts à protéger et de parcs et jardins d'ornements privés à préserver. Demande de classer en Nlt le strict minimum et de classer la partie aménagée dans un zonage permettant les travaux de rénovation, les changements de destination, les aménagements légers... Le terrain de tennis a du être placé par erreur en espace boisé classé.	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
866	R107	900. DEMANDE DE CONSTRUCTIBILITE	ROULIN-LEFFRAY Marie-Pierre	Parcelle DC 104 à Château-Malo, en continuité de l'agglomération, près du carrefour des rues Elisabeth Vigée Lebrun et Berthe Morisot. Demande de constructibilité d'une partie ou de la totalité de la parcelle. D'accord pour vendre cette parcelle pour lotir.	La commune a pris note de la demande du propriétaire. Après étude, il est apparu que l'ouverture à l'urbanisation de ces terrains n'est pas possible. En effet, cela impliquerait de consommer de nouveaux ENAF, or les hectares ont été strictement accordés en application de la loi Climat et Résilience (ZAN) de 2021. En outre, le PADD fixes dans ses objectifs la préservation des espaces retro-littoraux et de pérenniser l'activité agricole et la vocation de ses terres productives. L'ouverture à l'urbanisation de ses secteurs nécessiterait en outre un projet défini et des études sur la capacités des terrains à recevoir des constructions (suffisances des réseaux, de la desserte).

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
	C32	90. OAP ARISTIDE BRIAND	ROUXEL D	OAP A Briand, opposition à l'OAP sur l'ancienne entreprise LONCLE et demande une modification afin de préserver la qualité de vie et l'identité du quartier • Densification excessive : Les hauteurs des constructions (jusqu'à R+6+S ou R+7) sont jugées disproportionnées par rapport au bâti existant, nuisant à l'harmonie architecturale du quartier. • Impact sur la qualité de vie : Le projet réduirait encore davantage l'ensoleillement des habitations existantes, déjà affectées par une construction voisine, impactant le bien-être et la valeur des biens. • Terrain inondable : Le site étant classé comme inondable, une densification aussi importante est jugée inadaptée et risquée. • Manque de transparence et concertation : Les hauteurs ont été augmentées après la concertation préalable, et les riverains ont le sentiment de ne pas avoir été entendus lors des échanges avec la mairie. En conséquence, ils demandent la révision immédiate du projet pour limiter les hauteurs à R+3 ou R+4 au maximum, la prise en compte des contraintes d'inondabilité, et une modification du PLU .	Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°2
867					
868	R15	HORS PERIMETRE	Rouxel Roselyne	A fait construire une maison sur parcelle VI207 et 203 Aimerait acquérir un triangle en fond de parcelle 207 sur parcelle 210 plan joint sollicite une proposition	La ville prend bonne note de cette demande
869	@144	82. OAP CAMPUS II	ROY Bénédicte	Ce projet va générer une augmentation du bruit, la pollution de l'air, la congestion des routes, l'artificialisation de terres naturelles ou agricoles. Interroge sur la cohérence avec les exigences en matière de transition écologique, de sobriété foncière et de qualité de vie urbaine notamment sur la mobilité	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
870	@150	82. OAP CAMPUS II	ROY Bruno Paris	Habite Paris , simple visiteur. Cf 144 Projet non justifié ni pas le besoin de logements ni par lse besoins pour l'enseignement demande la réhabilitation des logements exoistants	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
871	R44	82. OAP CAMPUS II	ROY H Banneville	Propriétaire de la parcelle 42 à la Banneville, intégrée dans l'OAP CAMPUS II sans qu'il en ait été informé. Demande qu'elle soit exclue de l'OAP.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
	@29	3. HABITAT	ROY Marion	Il est incompréhensible que la municipalité continue de défendre le projet de PLU par des projections de besoins en logements exagérés et non justifiés, alors même que l'autorité environnementale (MRAe) souligne, dans son avis du 10 avril 2025, l'absence de démonstration rigoureuse de la nécessité d'une telle extension. Le chiffre de 530 logements/an avancé par la Ville repose sur des hypothèses maximalistes, fondées sur un scénario démographique peu réaliste, en contradiction avec les données de l'INSEE qui montrent qu'entre 2014 et 2020, la population a crû de 263 habitants/an avec un rythme de construction de 421 logements/an. Cette cadence s'est donc révélée suffisante pour absorber la croissance réelle sans pression excessive sur le marché du logement. La réhabilitation de logements vacants, sous-occupés ou susceptibles d'être remis sur le marché d'ici 2050 représente une alternative beaucoup plus respectueuse du territoire et des engagements climatiques, qui permettrait d'éviter une extension injustifiée sur des terres naturelles et agricoles. Enfin, il existe des outils juridiques mobilisables pour freiner le développement de résidences secondaires et de meublés touristiques afin que Saint Malo reste une ville vivante toute l'année où les générations coexistent. Aucune étude sérieuse ne démontre que les besoins identifiés ne peuvent être satisfaits autrement que par l'extension. La densification raisonnée, la réhabilitation du bâti ancien, et la reconversion des logements vacants n'ont pas été prioritaires. Ces solutions sont plus rapides à mettre en œuvre, moins coûteuses et beaucoup plus sobres sur le plan environnemental. La réhabilitation du parc existant, soutenue par les aides de l'ANAH ou MaPrimeAdapt', constitue une opportunité insuffisamment exploitée.	Le scenario 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. 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 démographiques arrêtés à l'échelle du Pays de Saint-Malo et à l'échelle de l'EPCI. 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 aux échelons supra communaux (SCoT, PLH)
872					
	@29	82. OAP CAMPUS II	ROY Marion	Déplore profondément l'absence de communication préalable auprès des habitants du secteur Banneville de la part de la municipalité en contradiction avec les principes de participation citoyenne pourtant inscrits dans le Code de l'urbanisme (articles L.121-1 et suivants) sur toute décision d'urbanisation susceptible de transformer radicalement l'usage et l'environnement de la parcelle entourée de terres agricoles qui participe à un paysage rural encore préservé, aux fonctions écologiques multiples et à une économie locale agricole fragilisée. Une information précoce, continue et accessible aurait été indispensable.	s'agissant du secteur Campus II, mérite d'être rappelé que 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. De plus, 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 lequel 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 apporter une meilleure gestion des déplacements. Ce rapport de présentation 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.
873					
	@29	82. OAP CAMPUS II	ROY Marion	L'urbanisation prévue au sein du secteur Campus II menace directement ces terres essentielles à l'alimentation locale, la biodiversité et la régulation climatique. Il est à noter que les zones concernées incluent aussi des éléments de patrimoine naturel comme des haies, des zones humides et un réseau hydraulique superficiel. Le projet d'extension urbaine porté par l'OAP Campus II est incompatible avec l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) fixé par la loi Climat et Résilience (n°2021-1104 du 22 août 2021) et en rupture avec les recommandations du SRADDET Bretagne, qui promeut une gestion économe du foncier et la préservation des espaces naturels et agricoles.	OAP Campus II : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11 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".
874					
	@29	82. OAP CAMPUS II	ROY Marion	OAP CAMPUS II Parcelle, cadastrée section VI, N°42, à la Banneville, figure dans le périmètre du projet d'OAP Campus II. Sur le document 3-1 11 Campus II, il est noté qu'un « espace d'un collectif à créer/et à qualifier » se situe sur cette parcelle N°42. Pour toutes les raisons suivantes – contradiction avec la loi climat, artificialisation des terres agricoles, besoins non démontrés, impact environnemental lourd, absence de concertation : opposition ferme à l'inclusion de la parcelle dans le périmètre du projet Campus II et demande de retrait pur et simple de la parcelle de l'OAP et la révision du PLU en faveur d'un urbanisme plus sobre, plus respectueux de l'environnement et de ses habitants. Questions adressées à la municipalité : 1. Pourquoi n'ai-je pas été informée personnellement de l'inclusion de ma parcelle dans le périmètre de l'OAP avant que le PLU ne soit rendu public ? 2. Quels critères ont permis de sélectionner les parcelles agricoles destinées à être urbanisées ? 3. Existe-t-il une étude justifiant que les besoins en logements ne peuvent être satisfaits sans recourir à l'extension ?	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
875					
876	R43	82. OAP CAMPUS II	ROY Marion BOURGAULT Monique	Opposition à l'OAP CAMPUS II Le secteur de Tourlourrette est classé en 1AU avec une densification forte ce qui va transformer le quartier en une zone de tours et d'immeubles sans concertation avec les habitants.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
877	@583	87. OAP GAMBETTA	RUQUAY Christiane Bd Gambetta	Opposée à ce projet : OAP est beaucoup trop imprécise au niveau de l'implantation des immeubles. A quelle distance et à quelle hauteur seront construits ces immeubles ? Que devient la rue des amoureux?Demande le droit au soleil du matin mais par contre pas du bruit et du trafic routier en plus.	OAP Gambetta : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°5
878	R5	87. OAP GAMBETTA	RUQUAY Daniel 101 Bd Gambetta	Dans l'OAP5 Maisons existantes pas de précisions sur leur prise en compte. Les riverains craignent d'être expulsés	OAP Gambetta : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°5

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
879	@160	87. OAP GAMBETTA	RUQUAY Daniel 101 Bd Gambetta	Opposition à l'OAP n°5 GAMBETTA. Propriétaires d'une maison de famille entre le boulevard Gambetta et le chemin des amoureux. Constatent la disparition de cette maison ainsi que celles des voisins dans les plans de l'OAP et s'indignent du projet qui supprime sans concertation un quartier, propose une OAP n°5 très imprécise sans cotes ni même de noms de rue pour y construire des immeubles jusqu'à R+6+S.	OAP Gambetta : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°5
880	@345	87. OAP GAMBETTA	RUQUAY Daniel 101 Bd Gambetta	Retraité et ancien artisan né à Saint-Malo, exprime sa déception face à la transformation de sa ville, notamment en raison de la destruction de maisons individuelles au profit de constructions d'immeubles. Se sent particulièrement concerné par l'OAP n°5 du boulevard Gambetta, qui affecte sa propriété et celle de ses voisins sans concertation ni transparence suffisante. Il critique le manque d'informations précises sur les plans, tels que les noms de rues et les distances entre les constructions existantes et les futurs immeubles. Selon lui, les réponses de l'urbanisme manquent de clarté, indiquant que les détails ne sont pas encore définis dans une OAP. En conséquence, il ne peut pas soutenir le PLU actuel et demande que l'étude soit finalisée avec précision. Il insiste pour que toutes les personnes concernées par cette OAP soient informées des changements prévus avant le vote du PLU, afin de connaître leur nouvel environnement.	OAP Gambetta : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°5
881	@473	87. OAP GAMBETTA	RUQUAY Daniel 101 Bd Gambetta	La zone industrielle Nord doit être réaménagée mais elle est située dans le marais rabot territoire gagné sur la mer territoire à risques d'inondations.construire des immeubles sur un sol aussi meuble et inondable est une ineptie, entre 2014 et 2020 pour 420 logements /an construits la population malouine n'a progressé que de 1500 habitants. Pourquoi continuer à détruire des villas qui font le charme de la ville pour les remplacer par des barres d'immeubles.Pourquoi ne pas envisager des maisons individuelles avec jardin en bail réel solidaire	OAP Gambetta : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°5
882	@361	87. OAP GAMBETTA	RUQUAY Daniel 101 Bd Gambetta	Rappelle que l'ancienne digue de St-Malo est protégée car faisant partie du patrimoine malouin ce qui interdit toute construction dans un rayon défini au règlement du PLU.	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 marais de Saint-Malo et d'urbaniser ce secteur. Cette digue doit être conservée.
883	@598	HORS PERIMETRE	RUQUAY Daniel 101 Bd Gambetta	Exprime son indignation face aux contributions de certains promoteurs immobiliers, qu'il accuse de mépriser les Malouins en prônant une densification urbaine sans considération pour les riverains. Il appelle à un réel dialogue démocratique avec la population et exhorte la municipalité à ne pas céder aux pressions des constructeurs.	Cette observation n'appelle pas de réaction de la part de la commune
884	@382	3. AVIS SUR LE PROJET	RUQUAY Ghislaine	Habite sur l'OAP5 comment sera gérée la capacité d'accueil de ces éventuels nouveaux malouins au regard du marché de l'emploi, des équipements et infrastructures existants, de la protection de notre environnement et du patrimoine existant, du manque d'eau potable sur notre région, des risques de submersion marine ? Les échanges fonciers sur St-Malo représentant 450 millions d'euros par an pour des logements à caractère majoritairement touristique	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. Sans densification urbaine, la commune de Saint-Malo serait incapable de conserver ses habitants et ne pourrait pas répondre aux objectifs de logements fixés par le SCOT et le PLH. 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.
885	C24	90. OAP ARISTIDE BRIAND	SABLE Annick rue Ch Lachambre	OAP A Briand, opposition à l'OAP sur l'ancienne entreprise LONCLE et demande une modification afin de préserver la qualité de vie et l'identité du quartier . • Densification excessive : Les hauteurs des constructions (jusqu'à R+6+S ou R+7) sont jugées disproportionnées par rapport au bâti existant, nuisant à l'harmonie architecturale du quartier. • Impact sur la qualité de vie : Le projet réduirait encore davantage l'ensoleillement des habitations existantes, déjà affectées par une construction voisine, impactant le bien-être et la valeur des biens. • Terrain inondable : Le site étant classé comme inondable, une densification aussi importante est jugée inadaptée et risquée. • Manque de transparence et concertation : Les hauteurs ont été augmentées après la concertation préalable, et les riverains ont le sentiment de ne pas avoir été entendus lors des échanges avec la mairie. En conséquence, ils demandent la révision immédiate du projet pour limiter les hauteurs à R+3 ou R+4 au maximum, la prise en compte des contraintes d'inondabilité, et une modification du PLU .	Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°2
886	R111	89. OAP MONTAGNE SAINT JOSEPH	SALKH Samir Chemin du Pignon Moussu	Observation en PJ Habite sur les Parcelles 563-564 voisines de l'OAP MONTAGNE SAINT JOSEPH Alerte sur les nuisances sonores, olfactives de la ZI et de la ZAC du Routhouan (Malo, TIMAC). La construction d'une quinzaine d'habitations dans ce secteur est une aberration au vu de ces nuisances, et de la densité de construction prévue.	Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°10
887	R18	87. OAP GAMBETTA	Salmon Claire	Concernée par OAP5 et Succession en cours veut savoir quelles contraintes s'appliquent à court terme. PS M. Pottier l'a reçue lors de la permanence du 17/5	OAP Gambetta : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°5
888	@221	3. AVIS SUR LE PROJET	SALMON Claire	Comment s'articule la mise en forme du PLU avec les ambitions des promoteurs (cf boulevard Gambetta, Y a t'il une étude qui montre que la population de Saint Malo préfère des rangées d'immeubles aux maisons dites disparates sur le plan esthétique ? impact écologique de toutes ces destructions puis reconstructions ? L'intérêt historique de la digue datant de 1720 a-t'il été pris en compte ? les plans de construction depuis des années n'ont pas permis une évolution de la population active	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 marais de Saint-Malo et d'urbaniser ce secteur. Cette digue doit être conservée.
889	@570	87. OAP GAMBETTA	SALMON Gildas	Justifier la destruction d'une rangée de maisons , alors que le projet de construction d'immeubles envisagé est parfaitement réalisable sur les terrains situés de l'autre côté du chemin des Amoureux ? Indiquer le protocole utilisé pour choisir les photos qui sont censées éclairer la décision publique car les bâtiments et les angles de vue les plus défavorables ont été choisis; Donner des données chiffrées qui établissent que le bilan carbone de la destruction des maisons pour reconstruire des bâtiments de même type derrière les immeubles fait sens écologiquement ?le maintien et la rénovation de bâtiments est écologiquement très largement préférable à la destruction pour reconstruire le même type de bâtiment. L'hypothèse de construire les immeubles derrière les maisons a-t-elle été envisagée ? Pouvez vous présenter les éléments comparatifs, qui viennent soutenir votre décision ? Pourquoi n'avoir pas consulté les habitants dont les maisons sont aujourd'hui menacées dès la conception du projet ? Quels arguments pouvez-vous donner pour assurer que l'intérêt général n'est pas aujourd'hui sacrifié à des intérêts privés ? Comment justifiez-vous l'inclusion dans le projet de 25% de logements de luxe, qui n'iront certainement pas à des familles malouines, et ne réduiront donc pas l'étalement urbain. Comment justifiez-vous la destruction de la digue datant de 1720?	OAP Gambetta : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°5
890	@377	87. OAP GAMBETTA	SALMON Loic 87 boulevard Gambetta	Questions relatives à l'OAP GAMBETTA : Concernant la biodiversité du site : demande de garantie qu'aucune espèce protégée ni oiseau migrateur n'est présent avec une étude à l'appui, en particulier dans les jardins privés ; demande d'engagement à ne pas abattre les arbres et sinon justification de l'impact écologique. Concernant la zone de maisons à l'arrière du boulevard Gambetta et des immeubles directement sur le boulevard : quelles justifications de leur destruction pour reconstruire au lieu de les rénover ? Est-il possible de conserver la zone de maison actuelle et construire les immeubles à l'arrière en inversant les 2 zones de construction ? Sinon, quelle justification écologique ? Concernant les maisons du boulevard Gambetta, pouvez-vous garantir qu'il n'y aura pas d'expropriation ni de droit de préemption exercé en cas de vente et que les pouvoirs publics s'engagent à défendre les habitants contre les pressions potentielles des promoteurs immobiliers ? L'ancienne digue de la ville passe par ce site, au vu de l'intérêt historique de cette digue : garantissez-vous qu'elle sera conservée ? Y a t-il un projet de restauration de cette digue et d'accès au public ?	OAP Gambetta : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°5

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
891	@490	87. OAP GAMBETTA	SALMON Nolwenne 87 Bd Gambetta Saint-Malo	S'oppose au PLU et tout particulièrement à l'OAP n°5 Gambetta pour les raisons suivantes : Sur le secteur Gambetta il est prévu de détruire les maisons existantes pour construire des immeubles donnant sur le boulevard et reconstruire des maisons à l'arrière, ce qui est aberration sur le plan écologique. Voir sur ce point le site Viepublique.fr, édité par la Direction de l'information légale et administrative. Que faites-vous de ces préconisations ? Quelles sont les raisons que les services d'urbanisme ont considérées comme plus importantes que ces recommandations ? Comment justifier le fait de raser des maisons existantes qui occupent une toute petite partie de la zone et n'empêchent pas le projet d'être mis en œuvre pour en reconstruire ensuite, compte tenu des impacts environnementaux ? Y aura-t-il des compensations pour les habitants et habitantes qui subiront une dégradation de leur qualité de vie durant la phase de travaux et une fois les travaux réalisés ? Si les mobilités douces importent à la mairie, pourquoi ne pas réduire la vitesse sur le boulevard Gambetta et mettre des pistes cyclables de qualité sur cet axe majeur ? Est-il possible de modifier le PLU pour conserver les maisons actuelles? Le PLU va absolument à l'encontre du patrimoine malouin qui est appauvri par la construction de logements neufs et la création de logements interchangeables. Quelle préservation prévue pour le patrimoine historique, par exemple le chemin des Amoureux, une digue historique qui date du XVIe. De plus, le patrimoine identitaire est aussi celui d'un quartier : l'urbanisme doit prendre en compte l'humain. Quelle prise en compte de la dimension psychique de ces destructions ?	OAP Gambetta : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°5
892	@189	84. OAP PORT ET SON LIEN AVEC L'INTRAMUROS	SARL KARINA 5 Rue des Merciers	Opposée au projet de révision du PLU. En appui à la contribution de l'IMCA. S'inquiète de la diminution des accès à l'intramuros et de la suppression des parkings. Les évolutions des dernières années, le blocage de la ville à chaque manifestation, impactent fortement le chiffre d'affaires. Les services municipaux se réservent de nombreuses places de parking, dans les murs, qui le plus souvent ne sont même pas utilisées.	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
893	R2	82. OAP CAMPUS II	Sarrazin Patrick 64 rue de la Fontaine SAINT MALO	Campus 2 Parcelles 112 136 Riverain voudrait savoir le type de construction et la consistance de la lisière	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
894	@600	73. CHANGEMENT DE DESTINATION	SAUVAGEON Liliane 1 hameau de La Huperie	Les habitants du hameau de la Huperie s'interrogent sur les restrictions liées au passage en zone agricole (A) dans le nouveau PLU, notamment concernant le changement de destination des bâtiments en pierre. Ils demandent l'inclusion de leurs bâtiments, notamment un cellier (parcelle W 342), dans la liste des « bâtiments susceptibles de changer de destination » et souhaitent que la création de nouveaux logements reste possible, compte tenu de l'absence d'activité agricole sur le site, du faible impact sur l'environnement, et des réseaux déjà existants. PJ Plan	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
895	R54	52. MOBILITES DOUCES - TRANSPORTS EN COMMUN	SAVORNIN Bernard 4 Chemin du Bignon	La sécurité piétonnière n'est pas assurée au bout de l'impasse du Bignon à la jonction avec la rue Aristide Olivier. Il faudrait disposer d'un trottoir sur la voie qui descend à la plage.	La ville prend note de cette observation et s'adressera aux services dédiés pour la prise en compte de ce sujet.
896	R54	900. DEMANDE DE CONSTRUCTIBILITE	SAVORNIN Bernard 4 Chemin du Bignon	Demande de constructibilité Parcelles 855 et 853. Pourquoi sont-elles déclarées inconstructibles alors qu'elles sont dans l'alignement de constructions existantes récentes	La ville de Saint-Malo prend note de cette demande et va étudier la possibilité d'intégrer en zone UR1 les emprises des parcelles 855 et 853 dans la continuité des parcelles mitoyennes.
897	@52	82. OAP CAMPUS II	SCHECHTER Côme 33 rue du faubourg Montmartre Paris 09	Territoire de la Banneville fréquenté régulièrement, notamment avec leurs jeunes enfants. Compte tenu que la Banneville, est aujourd'hui un espace résidentiel calme, à dominante rurale, déjà traversé par des axes de circulation routiers secondaires, connus pour leur dangerosité, du fait de la vitesse excessive des véhicules qui y circulent, et de l'absence d'aménagements pour les piétons et poussettes) ou les mobilités douces et que les aménagements de l'OAP vont aggraver la densité du trafic routier, les nuisances sonores, la pollution de l'air, le stress et la perte de tranquillité des riverains, demande donc à la commission de formuler des recommandations fortes auprès de la municipalité, afin que : -toute nouvelle infrastructure soit précédée d'une étude d'impact mobilité rigoureuse et indépendante ; -le projet tienne compte de l'ensemble des voies adjacentes affectées par le projet Campus II, y compris les routes de desserte de la Banneville ; - des mesures concrètes soient mises en œuvre pour réduire la vitesse et protéger les usagers fragiles sur les routes actuellement dangereuses (installation de chicanes, radars pédagogiques, trottoirs, pistes cyclables séparées) ; -une concertation soit organisée avec les riverains du secteur concerné, afin de prendre en compte leur expérience quotidienne du terrain. -Le Plan Global de Déplacements (PGD) de l'agglomération date de 2019 et ne semble pas avoir été actualisé dans le cadre de ce projet. -Quelles sont les projections en matière de mobilité douce sur le secteur Banneville ? -Existe-t-il un budget alloué à la sécurisation de ces itinéraires, et dans quel calendrier ? -La création d'un boulevard à proximité immédiate ne va-t-elle pas aggraver les nuisances pour les riverains ? - Souhait que la commission puisse, dans son avis final, exiger de la municipalité de Saint-Malo : -La publication complète et transparente des études de circulation ayant motivé les choix d'aménagements ; -Une évaluation d'impact détaillée sur la sécurité routière dans les quartiers traversés, -l'intégration obligatoire d'aménagements de protection pour les piétons, les cyclistes et les familles ; -Un moratoire sur la mise en œuvre de toute nouvelle voie tant que ces conditions ne sont pas remplies.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
898	@70	75. RG-CLASSEMENT PATRIMOINE	Scherf Angeline et Guilhem 33 rue du Tertre Belot	Malouinière la Giclais est bien 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	La commune prend connaissance de cette observation mais 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.

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
899	@266	82. OAP CAMPUS II	SCHMADEL Marianne 6 avenue Léon Blum 94700 Maisons Alfort	Opposition à l’OAP n°11 CAMPUS II, Depuis la loi Climat et Résilience de 2021, la France s’est engagée à atteindre le « zéro artificialisation nette » (ZAN) d’ici 2050, ce qui impose de réduire drastiquement l’urbanisation des terres agricoles et naturelles, indispensables à l’environnement, à l’agriculture et au climat. Or, le projet Campus II à Saint-Malo va à l’encontre de ces objectifs : il prévoit la bétonisation de 52 hectares de terres agricoles, dont des zones humides, sans exploiter le potentiel des logements vacants existants (plus de 11 000) ni envisager une densification douce ou une réhabilitation. De plus, ce projet majeur a été imposé sans réelle concertation avec les habitants, ce qui dénature profondément leur cadre de vie. Ce projet n’est donc pas une urbanisation raisonnée, mais une fuite en avant irresponsable. Ce n’est pas une urbanisation raisonnée, respectueuse des enjeux environnementaux et sociaux, mais une fuite en avant qui met en péril notre territoire.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
900	@264	82. OAP CAMPUS II	SCHMADEL Marianne 6 avenue Léon Blum 94700 Maisons Alfort	Le projet Campus II bétonne 52 hectares de terres agricoles, dont une partie en zone humide, ne tient pas compte du potentiel existant : plus de 11 000 logements vacants ou sous-utilisés , n’explore pas d’alternatives : pas de réelle densification douce, ni de réhabilitation sérieuseet n’a pas été discuté avec les habitants,	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
901	@268	82. OAP CAMPUS II	SCHOPFF Laura 21 rue circulaire 78110 Le Vesinet	Opposition à l’OAP n°11 CAMPUS II, Ce projet de nouveau campus paraît ambitieux, mais il est peu pertinent aujourd’hui avec le développement du téléenseignement et de l’intelligence artificielle, qui réduisent la nécessité de présence physique. De plus, la population étudiante à Saint-Malo n’augmente pas significativement, contrairement à celle des retraités, ce qui remet en question le besoin réel en logements étudiants. L’urbanisation proposée consomme 52 hectares de terres agricoles, augmente le trafic et les nuisances, menaçant le cadre de vie local. Des solutions alternatives existent, comme la réhabilitation et la densification douce, en accord avec la loi ZAN. Enfin, sans accompagnement économique réel, ces logements risquent de rester vides ou d’accroître la pression foncière sur les habitants. Il faut repenser ce projet en priorisant la sobriété foncière, la réhabilitation et un vrai développement économique local.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
902	@21	71. DEMANDES RELATIVES AU ZONAGE	SCI DM IMMOBILIER. MT LUCAS et ART ET RENOVATION LUCAS Dylan 34 Rue des Belettes	Entreprise de maçonnerie implantée à Château Malo au 34 Rue des Belettes Sections DE 11,12,13, suite au regroupement de deux entités (MT LUCAS à Plerguer et BLANDIN à Saint Malo). Souhaite se développer sur ce site (bureaux, zones de stockage, tri des déchets...) et demande une modification du zonage (zone agricole et zone naturelle et rurale dans l’ancien PLU) pour permettre ce développement. PJ : Courrier envoyé au Maire. Demande d’autorisation d’aménagement « provisoire » ou sous conditions type STECAL.	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)
903	@457	61. REGLEMENT - ZONES URBAINES	SCI ROC’H Représentée par Me JF ROUHAUD	Courrier de 5 pages avec plans et photos La SCI ROC’H, propriétaire d’un terrain au 11 rue de La Roche (section P n°260, 991, 992), formule des observations sur le projet de PLU. Terrain actuellement en zone UEf, projet de PLU prévoit un reclassement en zone UR0 avec des règles strictes (hauteur limitée, emprise au sol ≤ 0,20). Terrain bordé par 3 voies, rendant les règles d’urbanisme actuelles trop contraignantes pour l’extension envisagée (86 m² existants sur 150 m²). La SCI demande un assouplissement des règles d’implantation et une révision du coefficient d’emprise au sol pour permettre au bâti existant d’évoluer conformément au permis obtenu en 2021 (procédure judiciaire en cours). Cette adaptation faciliterait la rénovation et l’extension du bâtiment.	La ville prend note de cette remarque et étudie les suites à réserver à ces demandes
904	R50	3. SECTEUR INDUSTRIEL ARTISANAT	SERANDOUR Yohan	Carrossier auto Boulevard des Talards (parcelle 572-37). Entreprise menacée de devoir déménager en raison d’un projet de voie verte qui exigera de rogner le n°118 (parcelle 510) et supprimer la surface extérieure de l’entreprise en façade sur la face des deux ateliers au n°120 et 122. Demande quel est l’état d’avancement de ce projet qui aura pour conséquence le déplacement de son entreprise.	La localisation de l’atelier de carrosserie, boulevard des Talards, crée des difficultés du fait de la configuration des lieux. Les voitures manoeuvrent sur l’espace public et peuvent créer des conflits d’usage sur la voirie. La ville de Saint-Malo a bien prévu à terme d’aménager l’espace public mais ce n’est pas la raison principale qui devrait amener l’entreprise à chercher un autre site. La configuration des locaux, la proximité des habitation, l’état du bâtiment mitoyen assez dégradé sont des paramètres à prendre en compte. Le projet de l’axe Aquarium-Gare sur son tronçon Marne-Talards n’est pas de nature à remettre en cause la présence de l’entreprise à court terme, ce projet étant envisagé à l’échéance 2030-2032 avec le transfert du centre hospitalier.
905	@405	3. AVIS SUR LE PROJET	SERRES Catherine 48 rue des Eveux 78120 Rambouillet	Opposition totale au projet qui modifierait et détruirait à jamais notre patrimoine malouin pour les générations à venir. Honte à ceux qui saccagent sans état d’âme pour des raisons financières	Cette observation n’appelle pas de réaction de la part de la commune
906	@60	47. PROTECTION PATRIMOINE	SEVENO Hélène 17 Rue des Portes Rouges	Prendre en compte le petit patrimoine :Captage de St Servan, puits d’aération et acqueduc	Cette demande sera étudiée avec une visite sur le terrain pour vérifier si cet élément de petit patrimoine possède les caractéristiques déterminées dans le cahier des recommandations patrimoniales .
907	@73	48. ENV-TVb	SEVENO Hélène 17 Rue des Portes Rouges	Intégrer dans l’OAP TVb l’ancien réseau de captage de 'rivière' ou 'eaux souterraines' de St Servan alimentant dès le XV ^e siècle, en eau potable l'intra-muros et les puits et chambre d'eau souterraine. Ces eaux souterraines sont présentes à 2 m du sol, certains puits atteignent 8,50 m de profondeur, d’autres existent en aval dans les quartier du Rocher, de Lambety,	La ville prend note de cette observation et s’adressera aux services dédiés pour la prise en compte de ce sujet.
908	@136	2. PROCEDURE	SEVENO Hélène 17 Rue des Portes Rouges	Regrette l’absence de présentation par l’équipe municipale, après décembre 2024, du projet dans sa globalité en présentiel devant les habitants des quartiers car le nombre de documents le rend difficile à appréhender.	Cette observation n’appelle pas de réaction de la part de la commune
909	@133	47. PROTECTION PATRIMOINE	SEVENO Hélène 17 Rue des Portes Rouges	Déplore l’absence d’action associée visant à l’effacement des réseaux aériens (électricité et fibre) qui nuisent fortement à la mise en valeur du patrimoine et des quartiers. Le projet aurait mérité d’affirmer un engagement d’enfouissement des réseaux, et pourquoi pas un plan d’action adéquat ? Il n’est pas trop tard pour l’intégrer.	La commune prend note de cette remarque et pourra la répercuter au besoin aux services compétents sur cette thématique
910	@526	84. OAP PORT ACTIVITES PORTUAIRES	Société ROULLIER FAUCHOUX Loïc	Le quartier du port de Saint-Malo a connu un développement significatif ces dix dernières années. 1. Secteur n°3 – Port de commerce Dans le respect de l’homogénéité architecturale du port, nous sollicitons une modification de la hauteur maximale autorisée sur la partie est du secteur, pour la porter à 15 mètres. Cette demande s’appuie sur : Le principe d’unité des hauteurs sur l’ensemble du port ; La volonté de permettre une mixité des usages dans les constructions futures. 2. Secteur n°5 – Tertiaire Ce secteur accueille notamment le siège de notre groupe, qui y a développé un campus tertiaire de premier plan au cours des dix dernières années. Nous demandons l’élévation de la hauteur maximale des constructions à 27 mètres, afin d’accompagner la dynamique de développement engagée.	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.
911	@526	88. OAP GENERAL DE GAULLE	Société ROULLIER FAUCHOUX Loïc	L’unité de production présente depuis plus de 50 ans se situe au nord-est du périmètre de l’OAP n°6. Zones à vocation résidentielle et zones à dominante économique cohabitent difficilement, demande que le PLU intègre des dispositions techniques et conservatoires pour prévenir les conflits d’usage : mise en œuvre d’une isolation phonique renforcée pour les futurs bâtiments à usage d’habitation ; implantation des balcons et espaces extérieurs principalement en façades sud et ouest ; maintien de voies de circulation suffisamment larges pour permettre la cohabitation fluide entre poids lourds et véhicules légers. Les voies situées au nord de l’OAP sont indispensables au bon fonctionnement du site industriel: Aucun accès actuel au site industriel ne doit être supprimé ou modifié ; la reconfiguration des voies ne doit pas accroître les risques de circulation autour des bassins de rétention et les aménagements projetés doivent garantir la sécurité et la fluidité des flux existants ; Toute ouverture ou transformation facilitant l’intrusion de personnes non autorisées sur le site doit être évitée.	OAP Général de Gaulle : se référer au tableau spécifique aux OAP n°6

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
912	@526	89. OAP MONTAGNE SAINT JOSEPH	Société ROULLIER FAUCHOUX Loic	OAP Mgne St Joseph L'unité de production est implantée depuis plus de 50 ans au sud-est du périmètre de l'OAP n°10, en bordure de la voie ferrée. Le sous-secteur Belle Fontaine prévoit la création de logements qui peuvent engendrer des difficultés de cohabitation mesures préconisées : • Mise en place d'une isolation phonique renforcée sur les futurs logements ; • Conception des balcons et espaces extérieurs de manière à limiter leur exposition aux nuisances ; • Maintien de voies de circulation suffisamment dimensionnées pour absorber les flux, notamment aux heures de pointe. 2. Sous-secteur « Val du Routhouan », il est indispensable que soient intégrés dans les cahiers des charges : • Des prescriptions sur l'implantation des bâtiments ; • Des exigences techniques en matière d'isolation phonique et thermique, ainsi qu'un traitement adapté des façades.	Evolution OAP Général de Gaulle et OAP Montagne Saint-Joseph : se référer au tableau spécifique aux OAP n°6 et n°10
913	@217	84. OAP PORT ACTIVITES PORTUAIRES	Société EDEIS Port St Malo-Cancale	La société Edeis Port Saint-Malo Cancale, qui gère le port de Saint-Malo depuis le 1er janvier 2020, a plusieurs missions clés : - Exploitation des services et activités liés au commerce, aux passages côtiers, au terminal ferry, à la pêche et à la réparation navale. - Réalisation d'opérations d'investissement, entretien et maintenance des infrastructures. - Gestion et valorisation du domaine public portuaire, en respectant la stratégie portuaire régionale de la Région Bretagne. Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Malo, qui inclut la zone portuaire, Edeis souhaite apporter les contributions suivantes : - Poids économique du port de Saint-Malo : Le port est un acteur économique majeur, regroupant plus de 40 entreprises et représentant près de 4 500 emplois. Il accueille divers types de trafic, tous en progression en 2024 par rapport à 2023. Edeis insiste sur la nécessité de règles d'urbanisme permettant le maintien et le développement de ces activités. - Hauteur des constructions : Les règles de hauteur fixées par le PLU doivent permettre un développement futur sans augmenter l'impact visuel pour les riverains. Il est nécessaire de mettre en cohérence l'OAP et le règlement dans le secteur de la gare maritime, en fixant la hauteur limite à 8 mètres dans le règlement du PLU. Insertion urbaine :Edeis soutient l'optimisation de la cohabitation des usages, en préservant les conditions d'exploitation des activités portuaires et en réussissant leur intégration urbaine. Les cheminements piétons et cyclables sont encouragés, à condition de ne pas compromettre la sûreté et la sécurité. Aucun accès public ne sera autorisé dans les zones d'exploitation portuaire strictes, et toute modification des espaces publics devra être étudiée en concertation avec Edeis. Risque de submersion :Edeis intègre systématiquement la problématique du Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine (PPRMS) dans ses projets. Des exemples concrets incluent la réhabilitation du bâtiment Sofrino avec une zone refuge et des équipements surélevés pour garantir leur fonctionnement en cas d'inondation. Des dispositifs similaires sont intégrés dans divers projets, comme la nouvelle criée et la darse du quai Terre-Neuve. Observations de la Région : Edeis reprend à son compte les remarques formulées par les services de la Région Bretagne, telles qu'exprimées dans le courrier du 19 mars 2025. Ces contributions visent à assurer que le développement du port de Saint-Malo se fasse de manière durable et respectueuse de son environnement et de ses activités économiques. PI Double du courrier ; plan des concessions	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
914	@208	85. OAP MARVILLE	Société LIDL COLLEUX Anthony Responsable Développement Immobilier	OAP Marville. Demande de réaménagement du magasin LIDL. La société LIDL est propriétaire d'une emprise foncière de 3983m² situé 22 rue d'Alsace à ST MALO, cadastrée 000 AT 0286 (1024m²), 000 AT 0285 (1641m²), 000 AT 0264 (752m²), 000 AT 0034 (478m²), 000 AT 0270 (88m²) en zonage UE. LIDL exploite depuis le 22/06/2000 un supermarché à dominante alimentaire d'une surface de vente de 800 m² sur une surface plancher de 1399m². Un parking aérien de 51 places permet aux clients d'avoir accès au site en véhicule. Le supermarché se situe dans le périmètre de l'ORT matérialisé par un avenant à la convention-cadre Action Cœur de Ville pour la période 2023-2026. Le schéma d'aménagement de la séquence 4 de l'OAP Marville s'inscrit dans une perspective d'engagement et d'aménagement similaire. Le supermarché LIDL ALSACE ne répond plus, aujourd'hui, aux critères de l'enseigne sur les points suivants : sobriété énergétique, qualité d'accueil des clients, qualité des conditions de travail des salariés, capacité d'accueil des clients. L'enseigne envisage un projet de renouvellement au sein du quartier Marville. Au vu des contraintes, ce projet comporterait : - 1 parking résidentiel en sous-sol, - 1 moyenne surface alimentaire LIDL en RDC maintenant la notion de commerce de proximité - 1 parking privé ouvert au public à destination de la clientèle LIDL en structure au-dessus de la surface de vente évitant ainsi la création d'espaces artificialisation supplémentaires. - 1 programmation de logement répondant aux orientations de l'ORT et de l'OAP. Les contraintes techniques et réglementaires d'une telle opération nécessiteraient de considérer la moyenne surface alimentaire et son parking privé, selon le cahier des charges de l'enseigne, en socle commercial correspondant à R. PJ : Courrier explicatif avec illustrations (plans, photos de projets similaires).	La commune n'est pas opposée à l'évolution souhaitée par le groupe Lidl, notamment de combiner dans un programme mixte un pole commercial avec des logements. A l'image du projet Grand Jardin (Intermarché - Aristide Briand), l'intégration des stationnements en superstructure ainsi que la prise en compte des règles du PPRSM nécessite de faire évoluer les règles de hauteur et de gabarit. Les documents du PLU (OAP Marville et règlement écrit) seront modifiés pour autoriser une hauteur plus importante sur l'ilot où est implanté LIDL, tel un 2R+4+S
915	@208	85. OAP MARVILLE	Société LIDL COLLEUX Anthony Responsable Développement Immobilier	Demande de réaménagement du magasin LIDL. La société LIDL est propriétaire d'une emprise foncière de 3983m² situé 22 rue d'Alsace à ST MALO, cadastrée 000 AT 0286 (1024m²), 000 AT 0285 (1641m²), 000 AT 0264 (752m²), 000 AT 0034 (478m²), 000 AT 0270 (88m²) en zonage UE. LIDL exploite depuis le 22/06/2000 un supermarché à dominante alimentaire d'une surface de vente de 800 m² sur une surface plancher de 1399m². Un parking aérien de 51 places permet aux clients d'avoir accès au site en véhicule. Le supermarché se situe dans le périmètre de l'ORT matérialisé par un avenant à la convention-cadre Action Cœur de Ville pour la période 2023-2026. Le schéma d'aménagement de la séquence 4 de l'OAP Marville s'inscrit dans une perspective d'engagement et d'aménagement similaire. Le supermarché LIDL ALSACE ne répond plus, aujourd'hui, aux critères de l'enseigne sur les points suivants : sobriété énergétique, qualité d'accueil des clients, qualité des conditions de travail des salariés, capacité d'accueil des clients. L'enseigne envisage un projet de renouvellement au sein du quartier Marville. Au vu des contraintes, ce projet comporterait : - 1 parking résidentiel en sous-sol, - 1 moyenne surface alimentaire LIDL en RDC maintenant la notion de commerce de proximité - 1 parking privé ouvert au public à destination de la clientèle LIDL en structure au-dessus de la surface de vente évitant ainsi la création d'espaces artificialisation supplémentaires. - 1 programmation de logement répondant aux orientations de l'ORT et de l'OAP. Les contraintes techniques et réglementaires d'une telle opération nécessiteraient de considérer la moyenne surface alimentaire et son parking privé, selon le cahier des charges de l'enseigne, en socle commercial correspondant à R. PJ : Courrier explicatif avec illustrations (plans, photos de projets similaires).	La commune n'est pas opposée à l'évolution souhaitée par le groupe Lidl, notamment de combiner dans un programme mixte un pole commercial avec des logements. A l'image du projet Grand Jardin (Intermarché - Aristide Briand), l'intégration des stationnements en superstructure ainsi que la prise en compte des règles du PPRSM nécessite de faire évoluer les règles de hauteur et de gabarit. Les documents du PLU (OAP Marville et règlement écrit) seront modifiés pour autoriser une hauteur plus importante sur l'ilot où est implanté LIDL, tel un 2R+4+S

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
916	@203	81. OAP ROTHENEUF	SOCQUET Guillaume	Opposition à l’OAP n°8 ROTHENEUF jugée contraire aux prérogatives d’urbanisation et de développement du territoire publiées en 2021 et révisées en 2025 par les différents ministères. Le projet d’urbanisation d’une zone humide abritant des espèces protégées et étant une réserve de biodiversité, située à moins de 2km du littoral et à proximité du patrimoine historique du bourg de Rotheneuf ne peut être conforme à ces prérogatives. Demande de précisions sur l’impact du projet. Considère qu’il ne concerne pas l’intérêt général des citoyens malois mais bien celui des promoteurs immobiliers. La circulation et le stationnement ont été sous-estimés ce qui engendrera des problèmes de trafic et de sécurité.	OAP Rothéneuf : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°8
917	@592	900. DEMANDE DE CONSTRUCTIBILITE	SOMMIERS	Fait part de son souhait de céder sa parcelle 12, rue d’Alsace (?) à un promoteur immobilier, au vu de l’évolution de la ville de Saint-Malo et du quartier de la gare principalement. C’est un quartier qui a besoin de renouveau ayant communiqué avec ses voisins, ceux-ci sont tous d’accord.	La ville de Saint-Malo prend note de cette information.
918	@341	82. OAP CAMPUS II	STEINER Anne 1 rue Montjoie Saint-Malo	Exprime son expérience douloureuse de la construction d’un immeuble jouxtant son jardin rue Montjoie, sans avoir été prévenue auparavant par quiconque. Déploire la défiguration de son quartier tranquille par une urbanisation massive et l’impossibilité de dialogue tant avec la mairie qu’avec les promoteurs. Exprime son indignation sur ces manières de faire irrespectueuses des résidents et des promesses initiales du maire. Se félicite du combat entrepris par l’AD BEH sur le secteur de la Banneville.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
919	R63	87. OAP GAMBETTA	STERN Josette et COLAS Dominique	Signalent les problèmes posés par le projet sur le boulevard Gambetta : augmentation d’une circulation déjà dense et dangereuse, bruit et pollution en augmentation, risque de captation en résidences secondaires des logements à construire.	OAP Gambetta : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°5
920	@200	82. OAP CAMPUS II	STIRLI Valérie 6 Rue Edwardurst BEAUSSAIS SUR MER	Opposition à l’OAP CAMPUS II La Banneville, en raison de son impact direct sur la biodiversité locale, et plus particulièrement sur les chauves-souris, espèces strictement protégées : destruction d’habitats, impacts sur les couloirs de déplacement et les zones de chasse. Déploire l’absence d’études écologiques précises, et de prise en compte des menaces telles que l’éclairage nocturne, les nuisances sonores et les infrastructures nouvelles. Dans un contexte de crise environnementale, nous appelons à une approche respectueuse de la nature, à la sobriété foncière, et à la valorisation du bâti existant. Ce projet va à l’encontre des engagements de préservation de la biodiversité, et doit être profondément révisé, voire retiré.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
921	@84	82. OAP CAMPUS II	SWOBODA Adeline	Déplore l’absence de concertation sur le projet d’OAP CAMPUS II et craint malgré plusieurs courriers à la mairie et une rencontre avec le Maire, une préemption et une expropriation. Dénonce : - La non-concertation des propriétaires de la Banneville avec terrain inclus dans l’OAP Campus II, - Le nombre excessif de logements et la hauteur des immeubles pour une zone en limite de ruralité (rupture avec la campagne environnante et les hauteurs des constructions déjà existantes) - La déviation d’une 4 voies augmentant les risques de sécurité routière et de pollution, - L’utilité douteuse d’un parking relais. - L’absence de prise en compte des capacités d’accueil du secteur tant en ressource en eau qu’en assainissement et qu’en protection des zones humides (changement du cours naturel de la source et de ces moyens de recharge : bassin versant, plan d’eau sportif : aucune étude sérieuse indépendante. - La non-considération de la richesse du patrimoine historique et naturel du lieu. - Le non-respect des cônes de vue des habitations actuelles. Demande une nouvelle approche du PLU pour préserver la Banneville, un des poumons verts de St Malo avec restructuration de l’OAP sans inclusion des terrains de particuliers.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
922	@370	3. AVIS SUR LE PROJET	TARDIVEL Mélissande 6 impasse du traversin Saint-Malo	Contribution générale sur le PLU qui comporte 5 points 1.Propositions alternatives à l’urbanisation de rupture : il existe des voies plus sobres, plus intelligentes, plus respectueuses de notre territoire pour éviter de sacrifier les terres agricoles et naturelles 2. D’abord, la ville en creux : Pourquoi artificialiser davantage, quand il suffirait de réinvestir l’existant — trois fois moins cher que bâtir du neuf, selon les estimations ? Des dispositifs existent : aides ANAH, Bail Réel Solidaire, prêts travaux. 3.Ensuite, la densité intelligente. Plutôt que d’étaler, surélevons. Les toitures plates sont autant de réserves foncières oubliées. Les parkings en pleine terre, eux, pourraient laisser place à des silos végétalisés. 4. Enfin, la réversibilité touristique. Près d’un logement sur trois est une résidence secondaire et il est temps d’encadrer fermement les meublés de courte durée. 5. Et l’eau ? On oublie trop vite que l’eau est la première limite du territoire. Or, la station d’épuration frôle la saturation, le réseau potable dépend déjà d’importations, et aucune étude sérieuse n’a été menée sur les besoins futurs.	Les logements vacants depuis au moins 2 ans sont estimés à environ 500 soit un potentiel d’optimisation particulièrement faible. Le tome 2 du rapport de présentation évoque les logements vacants qui 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 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 oeuvre sur certains secteurs de la commune. Il a été démontré dans les réponses apportées aux avis PPA la capacité de la STEP d’absorber, à l’échance du PLU, les logements qui seront progressivement réalisés sur la commune.
923	@315	82. OAP CAMPUS II	TASSART Marc 64 Rue de Tracy 94120 Fontenay Sous Bois	Médecin hospitalier à Paris, résidant également à Saint-Pierre Quiberon, exprime ses préoccupations concernant le projet de PLU de Saint-Malo. Il souligne que le projet semble ignorer les principes environnementaux et juridiques, notamment en matière de sobriété foncière et de transition écologique. Il critique le manque d’analyse sérieuse des alternatives à l’urbanisation du secteur de la Banneville, ce qui contrevient au Code de l’Environnement. De plus, il remet en question les prévisions démographiques utilisées pour justifier le projet, les jugeant irréalistes. Il souligne également le manque de concertation avec les riverains et l’absence d’une évaluation environnementale approfondie, ce qui pourrait entraîner des contentieux juridiques coûteux. Il conclut en demandant l’arrêt du projet jusqu’à ce qu’une analyse sincère des alternatives et une évaluation environnementale complète soient réalisées.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
924	@180	82. OAP CAMPUS II	TESSIER David La Banneville Saint-Malo	Opposition au projet d’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle n°11, dite « Campus 2 ». Constate qu’une partie de son terrain avait été intégrée au projet, sans aucune concertation ni information préalable. Formule les griefs suivants : Sur l’évolution de la population et le besoin en logement, rappelle que la MRAe, dans son avis du 10 avril 2025, souligne que la ville de Saint-Malo surestime ses besoins Par ailleurs, selon le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Saint-Malo, 80 % des constructions doivent être réalisées en renouvellement urbain avant d’envisager 20 % en extension sur terres agricoles. Ce projet ne respecte pas cette règle. Sur la concertation : Contrairement à d’autres quartiers de Saint-Malo, les habitants de La Banneville n’ont jamais été invités à discuter du projet. Même les réunions concernant l’OAP de la Houssaye n’ont jamais évoqué un projet sur notre secteur, alors que les deux quartiers sont imbriqués. Concernant la transformation de la rocade actuelle (2x2 voies) en une 1x2 voies avec un parking relais, une expérimentation a eu lieu en 2020, interrompue sans résultats ni conclusions publiés. Quant au parking relais, il semble déconnecté de la réalité et ne correspond pas au quotidien des usagers venant de Saint-Coulomb, Saint-Méloir ou Cancale. La ressource en eau. Nous avons déjà connu des restrictions (notamment il y a deux ans), et la situation reste incertaine. La station d’épuration est proche de sa capacité maximale. Comment accueillir sereinement 5 000 nouveaux logements dans ces conditions ? Propose une alternative plus raisonnable consistant à construire les nouveaux établissements sur les terrains de sport actuels du campus, et à déplacer ces équipements vers la zone de La Banneville (regroupement de bâtiments dans une zone déjà urbanisée, limitation des travaux de voirie et de réseaux, préservation de la zone humide en contrebas de La Banneville, où un bassin est prévu dans l’OAP) Indique que lors d’une rencontre organisée le 2 mai 2025 avec l’aide de l’association Saint-Malo Environnement, le Maire a indiqué que l’OAP Campus 2 avait été validée juste avant la publication du PLU, reconnaissant que le projet n’avait pas été suffisamment réfléchi et que l’intégration de certains terrains était une erreur. Il s’était engagé à fournir un écrit, toujours pas reçu à ce jour.	OAP Campus II : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°11
925	@159	900. DEMANDE DE CONSTRUCTIBILITE	THUAL Alain	A priori zone N (à confirmer) Demande pour quelques hectares de terrain sur Quelmer de construire une remise pour un tracteur de 20 ou 30 m2, au bas de la 099, le long de la rue de La Passagère ? (ardoises et bois local, sans fondations), là où c'est le plus urbanisé. Afin d'abriter deux ânes et deux moutons,demande le droit de construire une cabane de 20 m 2, à l'angle de la 0116, 0121 et 0120	Un contact avec les services droit des sols sera nécessaire pour étudier la demande après l’approbation du PLU étant précisé que les parcelles classées en zone Nlt ne peuvent pas faire l’objet d’un changement de zonage en application de la loi Littoral.
926	C7	900. DEMANDE DE CONSTRUCTIBILITE	Thual JP et F la pie de Vacherie	OAP Château Malo cf C7 Piedvacherie Demande que son terrain redevienne constructible pour pouvoir mettre une maison pour la retraite. Ils ont rencontré le service	L'ouverture de la parcelle à l'urbanisation n'est pas permis en application de la loi Littoral (article L. 121-8 du Code de l'urbanisme) et de la Loi Climat et Résilience de 2021
927	@74	900. DEMANDE DE CONSTRUCTIBILITE	Thual JP et F la pie de Vacherie	cf C7 vu en permanence P1, Avant Ubb Parcelle 148 devient agricole alors que 191 et 192 sont en Ubb et sont en construction se sent spolié d'une vie d'économies	La modification du zonage résulte de l'application stricte de la loi Climat & Résilience (Zéro Artificialisation Nette) et 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).
928	@578	3. HABITAT	TILLON-MACAUD Cécile 32 RUE BEAUSEJOIR	Les objectifs de construction de logements (création de 530 nouveaux logements par an, soit 5 305 logements entre 2024 et 2034) apparaissent en décalage avec les prévisions démographiques publiées par l’INSEE. Quelle régulation est envisagée pour éviter que ces constructions ne favorisent une croissance incontrôlée des résidences secondaires, au détriment de l’accessibilité au logement pour les résidents permanents ? Quelles garanties sont apportées pour que ces logements bénéficient effectivement à la population locale, notamment les jeunes actifs, les familles et les personnes modestes ?	Le scenario 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. 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 démographiques arrêtés à l’échelle du Pays de Saint-Malo et à l’échelle de l’EPCI. S’agissant des résidences secondaires, un nouvel outil est issu de la loi Le Meur de novembre 2024, qui 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 anticipé, étant précisé que le développement des RS est perceptible surtout dans le parc de logement existant (non concerné par la servitude).
929	@578	3.CONSUMMATION ESPACE	TILLON-MACAUD Cécile 32 RUE BEAUSEJOIR	Consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) Le PLU prévoit une consommation de 53,9 hectares d’espaces naturels, agricoles et forestiers. Comment cette consommation a-t-elle été évaluée, justifiée et compensée dans le cadre des obligations environnementales ? L’objectif de sobriété foncière fixé par la loi Climat et Résilience est-il respecté ? Quelles seront les répercussions sur la biodiversité locale, la résilience alimentaire du territoire et le cadre de vie des habitants ?	Il s'agit de la déclinaison de la Loi Climat Résilience de 2021. Si un seuil de limitation de la consommation des ENAF a été fixé à 50% au niveau national, ce seuil doit être décliné localement en fonction des spécificités des territoires. Ainsi notamment, dans les zones où le marché de l'immobilier est tendu, la réduction n'est plus de 50% mais de 40%. En l'espèce, le projet de SCoT du Pays de Saint-Malo en cours de révision a territorialisé les enveloppes de consommation future par commune. Pour la ville de Saint-Malo, il est prévu une consommation d’espaces NAF maximale de 43,2 hectares pour l’habitat et tous les équipements et services associés pour la période 2021-2031 (tome 2 du rapport de présentation, point 3.6.1). 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 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".
930	@578	3.DEMOGRAPHIE	TILLON-MACAUD Cécile 32 RUE BEAUSEJOIR	Objectifs de croissance démographique Sur quelles données précises repose la prévision démographique (augmentation de la population de 1745 à 2745 habitants supplémentaires à l’horizon 2034) ? Quelles sont les justifications sociales et économiques apportées à ce besoin d’accueil d’une nouvelle population ? Quels seront les impacts prévisibles sur les ressources en eau potable, les capacités des réseaux d’assainissement, la gestion des eaux usées, ainsi que sur les infrastructures routières déjà sous tension ?	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 aux échelons supra communaux (SCoT, PLH)
931	@578	41. ENV- CONSIDERATIONS GENERALES	TILLON-MACAUD Cécile 32 RUE BEAUSEJOIR	Coefficient d’emprise au sol et imperméabilisation L’augmentation du coefficient d’emprise au sol favorise une densification urbaine qui se traduit mécaniquement par une imperméabilisation croissante des sols. Quelles seront les conséquences sur le ruissellement des eaux de pluie et le risque d’inondation ? Quelles dispositions sont prévues pour préserver et développer des îlots de fraîcheur végétalisés, des zones de désimpermeabilisation, ainsi que la qualité des eaux de baignade ? Ces changements sont-ils compatibles avec les objectifs de santé publique et de bien-être des habitants dans un contexte de réchauffement climatique ?	Cf plans végétalisation et biodiversité adoptés 2023 et annexés au PLU: plan d'action en cours de mise en oeuvre pour végétaliser / désimpermeabiliser les espaces publics avec 3 objectifs principaux : adapter la ville aux changements climatiques, préserver et restaurer la biodiversité, améliorer le cadre de vie des habitants (1ers projets: cour d'école végétalisée, boulevard Douville re-âmenagé, désimpermeabilisatio pieds arbres, trottoirs,...etc) . 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. Pour la gestion des eaux pluviales : la ville souhaite favoriser l'infiltration à la parcelle dans chaque nouveaux projet (qu'il soit en zone d'extention 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 : Par ex : Coefficient de Biotope qui promeut avant tout le maintien de pleine terre, mais aussi la mise en place de matériaux perméables. L'OAP TVB préconise la gestion des eaux de pluies 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, se référer à la Partie 2 "dispositions communes à toutes les zones, 2.2.2 Obligations en termes de gestion des eaux pluviales :"

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
932	@578	45. RISQUES SUBMERSION	TILLON-MACAUD Cécile 32 RUE BEAUSEJOUR	Risques liés à la montée des eaux et changement climatique Le projet de PLU semble s'appuyer sur des données obsolètes, alors que les publications les plus récentes, notamment le rapport AR6 du GIEC, anticipent une montée des eaux de l'ordre de 1,10 mètre à l'horizon 2100. Quels sont les scénarios d'adaptation retenus pour le territoire malouin ? Quels secteurs sont d'ores et déjà identifiés comme vulnérables à court, moyen et long terme ? Ces projections sont-elles intégrées dans les règles de constructibilité ? Le PLU intègre-t-il une cartographie actualisée du recul du littoral sur les zones de Paramé, Rothéneuf, Saint-Servan, ainsi que les impacts associés sur l'arrière-littoral ? Quels outils réglementaires (zones rouges, inconstructibilité, PPRL, etc.) sont envisagés pour anticiper ces évolutions ?	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 montre 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, en prenant en compte l'impact éventuel du PPRSM sur les projets d'aménagement.
933	@578	45. RISQUES SUBMERSION	TILLON-MACAUD Cécile 32 RUE BEAUSEJOUR	Densité de population et vulnérabilité des quartiers bas Les données INSEE de 2021 indiquent une forte densité de population dans des quartiers particulièrement exposés aux risques liés à la montée des eaux : Courtoisville, Rocabey, Espérance, Clos Cadot, Hippodrome, Découverte. Comment seront gérées les situations de risque ?	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 le sssecteurs 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 pris en charge des personnes.
934	@578	61. REGLEMENT - ZONES URBAINES	TILLON-MACAUD Cécile 32 RUE BEAUSEJOUR	Le projet de PLU relève de manière significative la hauteur maximale autorisée des bâtiments, la portant de 23 mètres à 42 mètres, soit l'équivalent de 14 à 15 étages. Quelles sont les raisons motivant ce changement substantiel de la morphologie urbaine ? Quelle analyse d'impact visuel a été menée, notamment sur le patrimoine historique, les cônes de vue, et les perspectives maritimes ? Ce changement est-il encadré par des dispositifs permettant de préserver la qualité de vie des riverains, l'ensoleillement des logements et la ventilation naturelle ?	Si les zones UR* fixent des hauteurs maximum à 42m, ces hauteurs sont fortement modulées dans le cadre des OAP pour lesquelles les hauteurs sont définies de façon graduelle en tenant compte du contexte urbain et de l'impact sur les quartiers avoisinants
935	@578	7. RG. CONES DE VUE - PAYSAGE	TILLON-MACAUD Cécile 32 RUE BEAUSEJOUR	Cônes de vue 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	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.
936	@443	3. AVIS SUR LE PROJET	TOCQUER Eric	Projet insuffisant sur la mobilisation du foncier existant, la densification des zones pavillonnaires, il manque un tableau comparatif sur l'impact de l'évolution de le réglementation des zones notamment les CES qui ne permettent pas d'optimiser l'occupation des zones baties. Les piscines devraient être règlementaée du fait de leur impâct.	Environ 80% des logements sont prévus en densification urbaine conformément à la Loi Climat et Résilience de 2021. 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.
937	C26	3.CONSUMMATION ESPACE	TOCQUER Eric	Estime en premier lieu que ce PLU va permettre la mise en place de nouveaux outils d'urbanisme utiles pour la Ville. Mentionne cependant que le projet reste insuffisant dans la prise en compte de la loi climat et résilience en ce qui concerne la mobilisation du foncier dans les espaces déjà urbanisés, de sorte à préserver plus encore les espaces NAF. Estime qu'il y a ainsi une trop forte restriction des possibilités d'évolution dans les secteurs pavillonnaires ; Il manque au dossier un tableau comparatif des possibilités règlementaires actuelles et celles prévues, notamment dans ces zones pavillonnaires. Plaide pour des Coefficients d'Emprise au Sol plus souples que ceux définis dans le règlement, au regard des caractéristiques du parc immobilier et de la population. Considère qu'il faut constater une restriction plutôt qu'une densification douce comme mentionné dans le dossier. Mentionne par ailleurs que cette restriction de CES n'est pas justifiée dans le Tome 3, ce qui est une erreur (voir mention page 121 qui évoque un maintien un CES à 40% en zone UR1+ alors qu'il est fortement réduit. Aborde le sujet des piscines privées qui devraient être interdites compte tenu des contraintes qui pèsent sur la ressource en eau.	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.
938	@495	73. CHANGEMENT DE DESTINATION	TREVILLY Christophe 13 impasse de l'oranda 44300 Nantes	Observations sur la Planche de Zonage N°10 – La Huperie La grange sur la parcelle W15, ancienne ferme familiale, n'est pas incluse dans la liste des « bâtiments susceptibles de changer de destination », alors que la grange voisine (parcelle W12) y figure. Cela paraît injustifié, surtout que le PLU actuel autorisait ce changement. Un certificat d'urbanisme du 08/12/2023 autorise ce changement pour la grange W15, et la page 38 du règlement précise que le changement est possible « dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ». Or, aucune activité agricole n'existe plus depuis les années 2000, et une reprise est aujourd'hui improbable, faute de terres et d'accès adaptés. Saint-Malo lutte contre les locations Airbnb, et la transformation de cette grange en logement irait dans le sens du besoin de logements pour les jeunes actifs. Par ailleurs, le règlement interdit la création de nouveaux logements lors d'extensions ou aménagements, ce qui pourrait empêcher la vente et transformation de la grange. Demandes : •Inclure la grange W15 dans la liste des bâtiments pouvant changer de destination. • Exempter le hameau de La Huperie de l'interdiction de création de nouveaux logements dans le cadre d'aménagements, compte tenu de l'absence d'activité agricole, du faible nombre de bâtiments concernés, et du raccordement complet aux réseaux.	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
939	@274	3. HABITAT	V.SAVIO	Saint-Malo perd son âme avec la multiplication des immeubles qui ne profitent pas aux Malouins, contraints de s'exiler face à la hausse des prix. La ville attire surtout des retraités, ce qui accentue son vieillissement. Intra-muros devient une ville musée, dominée par des commerces touristiques et des boutiques de luxe. À Rocabey, un projet de 200 appartements en co-living est prévu sans places de parking suffisantes, ce qui inquiète les riverains déjà en difficulté pour se garer. De plus, les habitants sont souvent mal informés de ces constructions. Ces logements profitent surtout à des résidents aisés, retraités ou locations touristiques (Airbnb), plutôt qu'aux Malouins	La ville note l'observation formulée

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
940	@558	41. ENV- CONSIDERATIONS GENERALES	VERHEE Annie Saint- Malo	Se déclare opposée à ce projet de PLU. Pas de préservation des zones humides, des constructions promises limitées à R+4+S . Constata que ce projet de PLU contribue à défigurer le patrimoine de la ville par la construction d'une gare maritime avec passerelle ou des constructions sur les quais ... Sans parler de l'obsolescence de cette gare puisqu'elle n'est pas pensée comme un ouvrage de défense de la ville face à la montée des eaux. Ce projet ne s'inscrit pas dans les recommandations environnementales et écologiques. Il les ignore même en permettant des constructions sur les zones humides de Rothéneuf. Ce projet est tourné vers les intérêts de la promotion immobilière en tournant le dos aux malouins et malouines.	Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°8 Zones Humides : cf OAP TVB Orientation 18 "Assurer la prise en compte et la préservation des zones humides dans tout aménagement urbain" et dans le règlement littéral est bien inscrite la préservation des Zones humides connues et qui seront découverte et de leur zone tampon dans un périmètre d'au moins 10 mètres. Les zones humides doivent être préservée et protégées. Par conséquent, 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, notamment les remblais, les déblais, le drainage et les constructions de toute nature. Par ailleurs, ce PLU est compatible avec le SAGE. Sur le secteur de Rothéneuf, 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.
941	@24	88. OAP GENERAL DE GAULLE	VERTICAL' ART	OAP n°6 GENERAL DE GAULLE Depuis 2024, porteur d'un projet d'implantation de salle d'escalade, restaurants et bars dans la zone d'activités artisanales de la Guymauvière. Déplore l'absence de réponse de la part de l'administration municipale et des élus et s'interroge sur la transparence et l'équité dans le traitement des porteurs de projets. Les deux bâtiments identifiés rue de la Guymauvière sont vacants depuis quatre ans et un an et demi et répondent techniquement aux besoins du projet. Un projet similaire (complexe multisport privé avenue du Général-de-Gaulle) a été accepté de manière dérogatoire ce qui suscite des interrogations sur les critères de dérogations et un sentiment d'injustice. La demande sur ce type d'équipements est forte. Le porteur de projet souhaite des réponses sur l'absence de réponse, les critères d'appréciation des propositions. Il sollicite le déblocage de la situation et la reprise du dialogue. Il demande une adaptation du zonage aux besoins identifiés pour permettre à des projets structurants d'être étudiés sur leurs mérites, leur faisabilité, leur contribution à l'attractivité et à la qualité de vie de Saint-Malo. Il sollicite le déblocage de la situation et la reprise du dialogue. 4 PJ : historiques des mails échangés, tableau retraçant les démarches et plaquette Vertical Art	La ville, la communauté d'Agglomération, CCI 35 et l'Asprezia 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.
942	@215	1. DOSSIER	VILION Catherine	Documents peu lisibles en dématérialisé et peu accessible	Cette observation n'appelle pas de réaction de la part de la commune
943	@215	3. AVIS SUR LE PROJET	VILION Catherine	Reproche la bétonnisation, les immeubles et la destruction des arbres, la submersion marine non prise en compte, l'atteinte aux ZH et aux terres agricoles.	Sans densification urbaine, la commune de Saint-Malo serait incapable de conserver ses habitants et ne pourrait pas répondre aux objectifs de logements fixés par le SCot et le PLH.
944	@365	2. PROCEDURE	VINCENT Eric	Demande la suspension du processus de révision du PLU dans l'attente de la publication du nouveau PPRSM: il ne répond à aucun des objectifs affichés: développer la construction de logements et de valoriser le patrimoine bâti . Le projet de réaménagement de la zone portuaire avec des hauteurs de 8 m va boucher la perspective depuis le sud de la ville sur l'intra-muros élément essentiel de mise en valeur pour les visiteurs.	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.
945	R80	3. HABITAT	VINCENT P 24 Avenue de Brocéliande Saint- Malo	Indique que le PLU correspond aux attentes que la ville doit satisfaire en termes de logement. Il faut freiner la course au logement mais tenir compte du ZAN et urbaniser dans des zones qui permettent de proposer des logements adaptés à chacun, et éviter une résidentialisation au loin qui accroît les déplacements pendulaires et la pollution. (les zones Lorette et Croix-Désille sont de bons exemples de ce qu'il faut faire).	La ville prend note avec satisfaction de l'observation formulée
946	@496	81. OAP ROTENEUF	VITRE Louis 17 rue du cdt l'herminier	OAP Rothéneuf : Ce quartier a connu une urbanisation massive alors que son réseau routier est inchangé depuis un siècle, créant des nuisances croissantes pour les habitants. Aucune nouvelle opération ne devrait y être envisagée. Le tribunal administratif de Rennes a classé toute la frange sud en zone « proche du littoral », ce qui exclut l'immeuble du Minihic comme référence pour une densification. Enfin, le quartier du Pont, situé en lisière d'une coupure d'urbanisation, ne présente aucune centralité. Il n'y a donc aucune justification à y prévoir une extension urbaine.	OAP Rothéneuf : se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°8
947	@496	3. HABITAT	VITRE Louis 17 rue du cdt l'herminier	Soutient la contribution de M. Jugand. Depuis la création du Grand Saint-Malo en 1967, la population est restée stable alors que la superficie de la commune a triplé. Toutes les municipalités ont reconnu depuis que la ville est trop étendue. Pourtant, le projet de PLU poursuit cette logique d'étalement urbain. Les dernières élections ont montré une opposition majoritaire à la bétonisation. Comment le nombre de logements a-t-il été déterminé ? Sur quelles bases, alors que le SCOT n'est même pas encore adopté ? Il est urgent de stopper l'urbanisation des terres naturelles et agricoles, essentielles à notre alimentation et à la régulation climatique. L'effort doit porter sur la rénovation et la densification raisonnée du centre-ville. Densifier la périphérie ne fera qu'aggraver la circulation et les émissions de CO2. Qu'en est-il aussi des capacités en eau potable, en assainissement, en gestion des déchets face à une croissance de population ? Ces éléments semblent absents du débat.	Le scenario 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. 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 démographiques arrêtés à l'échelle du Pays de Saint-Malo et à l'échelle de l'EPCI. 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". 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. Le développement de l'urbanisation génère inévitablement une augmentation des volumes d'eaux usées à collecter et à traiter. Une estimation des effluents supplémentaires a été faite au sein du projet de PLU et l'évaluation de l'impact de ces futurs apports a été faite sur la base d'études et analyses des réseaux, ainsi que sur la base du fonctionnement du système d'épuration de la commune de Saint Malo. Les dernières études réalisées confirment la capacité de la station d'épuration à traiter les habitants supplémentaires d'une part, et accepter une charge organique supplémentaire liée à la restructuration des réseaux de collecte (diminution des déversements en réseau grâce aux travaux du Schéma Directeur Assainissement sur la période 2025-2034).

	D	E	F	G	H
1	REF	THEME	CONTRIBUTEUR	OBSERVATION	REPONSE VILLE
948	@534	3.DEMOGRAPHIE	VITRE Ronan	Demande l'annulation de ce projet de PLU au motif d'un besoin en logements fortement surévalué au regard des besoins réels. Présente un document de 18 pages argumentant ces différents points et conclue en demandant de : - prendre en compte la notion de capacité d'accueil dans les calculs du besoin en logements et leur répartition sur le territoire Pays, agglomération, ville) - prendre des hypothèses réalistes de croissance démographiques - Revoir fortement à la baisse le calcul du nombre de logements requis en cohérence avec le SCoT 2025 : tout nombre au-dessus de 400 logements/an représente une volonté délibérée de ne pas respecter les objectifs environnementaux du PLU/SCoT/SRADDET - Revoir fortement à la baisse les besoins en extension urbaines pour l'habitat : Si 20 % des 530 logements/an initiaux doivent être fait en extension urbaine, une révision du besoin en dessous de 400 logements/an supprime la nécessité d'extension urbaines pour l'habitat. - Insister auprès des autorités sur la nécessité d'outils de contrôle strict de la demande en résidences secondaires pour faciliter la planification des besoins et des objectifs en termes de logement. L'objectif ambitieux de la loi ZAN sera difficilement tenable, même dans un scénario de stabilité et/ou baisse de population nationale, si le ratio résidences principales /résidences secondaires n'est pas maîtrisé. On peut voir dans ce PLU les externalités négatives que cela engendre.	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. 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 aux échelons supra communaux (SCoT, PLH). S'agissant des résidences secondaires, un nouvel outil est issu de la loi Le Meur de novembre 2024, qui 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 anticipé, étant précisé que le développement des RS est perceptible surtout dans le parc de logement existant (non concerné par la servitude).
949	@13	83. OAP LA HOUSSAYE	VONWYL Nadine et Philippe	OAP La Houssaye Prévoir des résidences en R+2 maximum afin de conserver le caractère champêtre du quartier.	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.
950	@13	83. OAP LA HOUSSAYE	VONWYL Nadine et Philippe	OAP La Houssaye Prévoir une trame arborée en limite de propriété de la résidence du Grand Clos .	La Ville note la demande formulée et étudie les suites à réserver
951	@13	83. OAP LA HOUSSAYE	VONWYL Nadine et Philippe	OAP La Houssaye Souhait que la nouvelle voie traversante (Rond point des Français libres vers ZAC de la Croix-Désilles) déleste mieux les lotissements existants et à venir pour éviter les flux incessants des véhicules à travers les résidences (Cf. le « scénario jaune » de trame de la concertation abandonné).	OAP La Houssaye : Se référer au tableau spécifique aux OAP, OAP n°9

[illegible]

..... Périimètre OAP

Eléments du contexte existant à valoriser

-  Arbre individuel ou sous forme d'alignement
-  Haie, lisière ou épaisseur arborée
-  Bosquet ou boisement
-  Etendue d'eau (étangs, marais...)
-  Cours d'eau
-  Elément de patrimoine bâti
-  Blockhaus

Armature urbaine et paysagère

-  Espace d'usage collectif / de bienveillance à créer
-  Espace de nature, de détente et/ou de loisirs et d'aménités à créer
-  Front urbain bâti à ordonnancer
-  Effet porte à créer
-  Faille/rupture dans le bâti toute hauteur
-  Alignement d'arbres à créer
-  Haie, lisière et/ou épaisseur arborée à créer
-  Bosquet, boisement à créer
-  Milieu humide à créer, jardin de pluie...
-  Perspective visuelle à préserver et/ou à créer

Accès et fonctionnement viaire*

-  Voie existante
-  Voie existante à restructurer
-  Voie majeure à créer
-  Voie secondaire à créer pour assurer la desserte (positionnement donné à titre indicatif)
-  Liaison douce et/ou cheminement piéton existant
-  Liaison douce et/ou cheminement piéton à créer
-  Accès direct sur la parcelle à créer (positionnement donné à titre indicatif)
-  Carrefour/intersection à créer et à sécuriser
-  Parking existant
-  Parking relais à créer
-  Arrêt existant
-  Voie express cycles et transports collectifs en site propre à créer

*Les voies sont en double sens sauf celles avec une flèche

Eléments de programmation

-  Espace constructible à dominante d'habitat
-  Espace constructible mixte (habitat et services en lien avec Campus)
-  Espace constructible à dominante d'équipements
-  Espace constructible à dominante économique
-  Centralité
-  Hauteur maximum : R+étage(s)+sommet
Le sommet pourra prendre la forme d'un ou plusieurs attiques, combles ou étage partiels

Plan de l'aménagement de voirie de l'OAP Montagne Saint Joseph

