

ANNEXE

LES MODIFICATIONS ISSUES DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE (6 mai au 12 juin 2025)

755 contributions ont été apportées lors de l'enquête publique. Durant ces 38 jours, les trois commissaires enquêteurs désignés ont tenu 11 permanences et reçus près de 200 visiteurs. 75 personnes sont venues consulter le dossier hors permanences.

Les 755 contributions ont majoritairement émané de particuliers, mais également d'associations et de collectifs, de professionnels et d'institutionnels.

A la suite de l'enquête publique, la commission d'enquête a transmis le 20 juin 2025 à la Ville de Saint-Malo un procès-verbal de synthèse formulant diverses interrogations. Il a été répondu aux interrogations de la Commission dans le mémoire en réponse transmis le 4 juillet.

A l'appui des réponses de la collectivité, la Commission d'enquête a rendu son rapport, ses conclusions et avis le 15 juillet 2025. La commission d'enquête émet un avis favorable, assorti de deux réserves et six recommandations sur le projet de PLU révisé de la Ville de Saint-Malo.

MODIFICATIONS

Les principales modifications apportées au projet de PLU arrêté concernent les éléments suivants :

- L'OAP Campus II (hauteurs, gabarit, voirie) ;
 - L'OAP Montagne Saint-Joseph (Voirie) ;
 - L'OAP Port (stationnement aux abords d'Intra-Muros et gabarits) ;
 - L'OAP Trame verte et bleue (compléments sur les plantes invasives et allergisantes, recommandation d'équipements hydro-économes et l'installation de réducteurs de pression) ;
 - Des compléments au sein des différents Tomes du rapport de présentation (volet agricole, eau et assainissement, mobilités, tourisme, déchets, synthèse de la capacité d'accueil, précisions sur les cônes de vue, etc...) ;
 - Des compléments et rectification dans le PADD (notamment mise à jour des cartes) ;
 - Des compléments et rectifications au sein du règlement écrit (récupérateurs d'eaux de pluie imposés, réécriture de la règle sur les changements de destination, précisions des règles au sein des zones, etc...) ;
 - Des compléments et rectifications au sein du règlement graphiques (tracés et/ou repérage des éléments notamment "verts" rectifiés après demandes faites et validation du Bureau d'études, etc...) ;
 - La reprise des annexes pour compléments et mises à jour.
- Réserve N°1 sur la prise en compte du futur Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine (PPRSM) :

L'Etat, dans son avis en date du 10 mars 2025, rappelle que les règles du Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine (PPRSM) qui s'appliquent sont celles du document en

vigueur à la date d'arrêt du projet de PLU, à savoir le PPRSM approuvé en 2017. Dans son avis, l'Etat ne donne aucune information sur le projet de PPRSM en cours de révision.

Sollicité en réponse à la réserve n°1 de la Commission d'enquête, l'Etat a, dans un courrier du 24 septembre 2025, indiqué que les cartes d'aléas ne sont pas définitives à ce stade et devraient être produites en fin d'année 2025. Il est mentionné que le nouveau PPRSM sera à annexer au PLU sans procéder à une quelconque procédure de modification.

Dès lors, la Ville de Saint-Malo rappelle qu'elle procèdera bien aux mesures nécessaires pour annexer le futur PPRSM au PLU dès lors qu'il sera approuvé.

L'écriture du Tome 3 du Rapport de présentation – relatif à la justification des choix retenus - a été reprise pour compléter les éléments du PPRSM avec les éléments connus actuellement, à savoir les premières cartes publiées en juin 2025 dont le courrier de l'Etat du 24 septembre 2025 rappelle qu'elles ne sont que provisoires et amenées à évoluer.

Il est bien précisé que le PLU révisé tient compte des échanges avec les services de l'Etat et que les premières cartes à l'horizon 2125 ne remettent pas en cause la constructibilité des secteurs d'enjeux identifiés dans le PLU.

Pour autant, la Ville reste attentive aux évolutions du PPRSM et du cadre réglementaire. Le "porter à connaissance" qui sera diffusé au 4e trimestre 2025 permettra de lever les incertitudes sur la constructibilité de certains secteurs.

- Réserve N°2 sur la ressource en eau :

La ressource en eau est un sujet qui fait l'objet d'une attention particulière.

En lien avec les préoccupations soulevées par la Commission d'enquête, les tomes 1 relatif au diagnostic territorial, 3 relatif à la justification des choix et 4 relatif à l'évaluation environnementale du rapport de présentation ont été réécrits pour compléter les données sur la ressource en eau.

Notamment, dans le Tome 1 relatif au diagnostic territorial, les actions mises en œuvre par Eau du Pays de Saint-Malo et la Régie Malouine de l'Eau (RME) pour limiter les volumes consommés ont été développés. Les Tomes 3 (justification des choix) et 4 (évaluation environnementale) développent également des éléments complémentaires pour permettre de mieux suivre et contrôler la disponibilité en eau sur le territoire, notamment communal.

Les indicateurs de suivi pour la ressource en eau ont été revus, on est passé de 2 indicateurs de suivi dans le projet à 7 dans le PLU soumis à l'approbation. Ces indicateurs permettront de pouvoir suivre les consommations sur le territoire, et de pouvoir mesurer la disponibilité de la ressource en eau lors de la mise en œuvre des projets d'aménagement.

Par ailleurs, et dans une volonté de réduire les consommations dans les projets de constructions, :

- l'OAP Trame verte et bleue recommande l'usage d'équipements hydro-économiques et l'installation de réducteurs de pression dans toutes les constructions ;

- le Règlement écrit du PLU impose désormais les récupérateurs d'eaux de pluie dans les constructions relevant de certaines destinations, en fonction de l'emprise du projet.

- Recommandation n°1 sur le sursis à statuer en secteurs de PPRSM :

Dans son courrier du 24 septembre 2025, l'Etat, en réaction à la recommandation n°1 formulée par la Commission d'enquête, indique que *"le porter à connaissance donnera la base réglementaire nécessaire pour délivrer les autorisations d'urbanisme et le cas échéant refuser un permis situé en zone inondable"*.

Il importe de rappeler qu'un Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine (PPRSM) en cours de révision ne figure pas - dans le Code de l'urbanisme - au nombre des documents dont la révision serait susceptible de fonder un sursis à statuer.

En tout état de cause :

- d'une part, la révision du PPRSM n'est pas à un stade suffisamment avancé pour tenir en échec un projet d'aménagement ;
- d'autre part, les premiers éléments présentés lors du Comité de pilotage dans le cadre de la révision du PPRSM le 30 juin dernier semblent indiquer au contraire que les premières cartes à l'horizon 2125 ne remettent pas en cause la constructibilité des secteurs d'enjeux identifiés dans le PLU (cf réponse supra à la réserve n°1).

- Recommandation n°2 sur les îlots de chaleur :

Les éléments demandés figurent dans les OAP.

En effet, les OAP intègrent dans leur mise en œuvre la notion de santé dans l'espace public et de lutte contre le dérèglement climatique, notamment sur le sujet des îlots de chaleur.

Pour cela, les OAP prévoient la réalisation de cœurs d'îlots végétalisés et plantés, afin d'offrir les conditions d'espaces communs frais, et favorisant l'utilisation de pleine terre.

De même, et à travers l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Trame Verte et Bleue (TVB), les matériaux utilisés pour les stationnements par exemple, devront permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sol. Cette solution limite l'usage de matériaux qui emmagasinent de la chaleur (béton, enrobés), et permet de baisser la température des espaces publics ou privés par la présence de l'eau dans le sol.

La lutte contre les îlots de chaleur passe également par l'implantation des bâtiments au sein d'un îlot. Ainsi, les programmes devront privilégier les implantations bioclimatiques pour que la chaleur profite aux expositions sud des façades. Les expositions nord seront conçues en lien avec l'ombre potentielle qu'elles pourront délivrer, au regard des espaces publics ou privés à proximité.

Enfin, les bâtiments privilégieront des couleurs (albedo) claires, et des matériaux naturels, afin de limiter l'assimilation d'une surcharge de chaleur, et sa restitution la nuit.

Le bien être des habitants pour lutter contre le dérèglement climatique passe ainsi par une réflexion mixte de végétalisation des espaces publics/cœurs d'îlots, par une gestion de l'eau

pluviale par infiltration, ainsi que par une organisation spatiale des bâtiments à même de limiter la diffusion de la chaleur, cela par la couleur, et par les matériaux utilisés.

- Recommandation n°3 sur la servitude de résidences principales :

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 PLU de délimiter dans les zones urbaines ou à urbaniser des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale.

L'instauration d'une telle servitude requiert de consulter les conseillers municipaux en amont des séances, 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 2024.

L'instauration de ces périmètres nécessite une procédure de modification du PLU qui ne peut être mise en œuvre qu'après l'approbation de la révision générale.

Une délibération est prévue en ce sens lors du Conseil municipal du 4 novembre 2025 pour engager la première modification du PLU visant à créer des périmètres de servitude de résidence principale en application de la loi Le Meur.

- Recommandation n°4 sur les énergies renouvelables :

La commune a souhaité, dans le règlement écrit de son PLU, prévoir des dispositions favorables pour les dispositifs d'énergie renouvelable afin de permettre leur développement sur l'ensemble du territoire communal.

Cependant, il est apparu difficile de prévoir des règles plus strictes que celles fixées dans les lois en vigueur et documents supra-communaux.

Une rédaction plus restrictive pourrait se révéler contre-productive dès lors que les évolutions des règles impliqueraient de revoir régulièrement celles du PLU.

Il a semblé que la formulation incitative du règlement écrit permettra le développement des dispositifs d'énergie renouvelable, et qu'il n'appartient pas au PLU de réglementer plus en détails les prescriptions applicables.

- Recommandation n°5 sur les franges urbaines :

Les problématiques liées aux franges urbaines sont traitées au sein des OAP en extension urbaine (notamment OAP Campus II et La Houssaye). Des éléments complémentaires sur les franges ont été développés dans le rapport de présentation (dans le Tome 3 relatif à la justification des choix).

- Recommandation n°6 sur le plan de mobilité :

Saint-Malo Agglomération (SMA) s'est dotée d'un Plan Global de Déplacements (PGD), approuvé en 2019. Les Plans de déplacements urbain (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 PGD étant relativement récent.

La Ville entend la recommandation de la Commission d'enquête et engagera avec les services compétents de SMA l'élaboration d'un plan de mobilité à l'échelle de la Ville visant à planifier l'évolution de l'espace public et le déploiement de voies douces ainsi que la création et la mise en œuvre des parkings relais.