



Contribution à la révision du PLU

Janvier 2024 – *Information des adhérents*

Cette nouvelle contribution de l'association Rothéneuf Environnement, déposée sur le site dédié à la révision du PLU de Saint-Malo et préalablement à son arrêt par le conseil municipal, répond d'une part à la volonté de l'association de promouvoir un développement durable autour de 3 lignes directrices et d'autre part à son souci de participer à la concertation citoyenne à propos des grands enjeux du futur PLU.

- **1^{ère} partie : lignes directrices des interventions de Rothéneuf Environnement**

Cette première partie correspond à l'avis de l'association Rothéneuf Environnement afin d'assurer la préservation du patrimoine naturel et contribuer à la promotion d'un développement durable.

La protection du littoral

- La mise en œuvre du SRADETT
- La protection du littoral de la commune de Saint-Malo ;

La protection des espaces naturels

- La mise en œuvre du SRADETT
- La protection des zones humides ;
- La réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles pour le développement urbain ;

Des actions pour un développement durable

- Proposer un échéancier des OAP cohérent avec le PLH et un futur PLUiH
- Répondre aux nouveaux enjeux de mobilité dont l'accessibilité à Rothéneuf ;
- Privilégier un développement durable pour l'urbanisation de la ZAC Avenue du Général De Gaulle ;
- Préserver les espaces verts urbains existants ;
- Prendre en compte les problèmes de submersion marine
- Prendre en compte le recul du trait de côte ;
- Assurer la gestion des eaux pluviales préalablement à toute nouvelle urbanisation.

1-1/ La protection du littoral du Pays de Saint-Malo

- **1- 1-1 La mise en œuvre du SRADETT**

L'association rappelle que le futur PLU, dont le rapport de présentation, devra bien expliciter comment les objectifs du SRADETT en matière de protection du littoral sont pris en compte et plus précisément les objectifs suivants :

- Objectif 8.2 : Assurer le libre accès de tous à la mer en mettant en œuvre une Planification spatiale de la zone côtière. Le rapport de présentation devra expliquer en particulier les enjeux de gestion du foncier et de mixité des populations.

La ville devra être attentive à cette mixité en particulier pour les programmes immobiliers qui intéressent la zone côtière dont la Frange Sud qui devront respecter le programme de mixité du nouveau PLH3 2023-2028.

- Objectif 31.3 : Renforcer la protection du littoral en proposant la remise en état de certains secteurs aménagés.

Cet objectif du SRADETT pourrait ainsi être retenu pour la requalification de certains espaces naturels littoraux tel l'ancien camping des Nielles, dans l'hypothèse de son inconstructibilité confirmée par le Tribunal Administratif.

R.E. rappelle l'intérêt d'un reclassement en zone « Nlt » et en « site classé » de tous les espaces naturels littoraux actuellement en sites inscrits.

- **1-1-2 La protection du littoral de Saint-Malo**

R.E. valide la protection générale proposée par le futur PLU avec la création des zones « Nlt » et « Nlm » du littoral correspondant aux secteurs remarquables. Pour R.E. ces secteurs littoraux, riches d'une diversité écologique et paysagère exceptionnelle doivent faire l'objet d'une protection rigoureuse avec application stricte de la Loi Littoral.

Coups d'urbanisation

De même R.E. est satisfaite de la protection stricte de la coupure d'urbanisation du Davier, de la protection de la dune retro-littorale et de l'abandon de tout projet de voirie nouvelle entre le Boulevard John Kennedy et la Rue du Bignon.

R.E. souhaite que cette volonté de protection s'accompagne pour le secteur « Davier- Le pont – Deux Cheminées » d'une information de coupure d'urbanisation et soit cartographiée afin d'en garantir le maintien. R.E. rappelle que ce caractère de coupure d'urbanisation pour le secteur du Davier a déjà été confirmé par un jugement de la Cour Administrative d'Appel de Nantes en date du 13 mai 1994.

Maintien des équilibres biologiques littoraux

R.E. s'assurera que tous les réservoirs de biodiversité identifiés par la future OAP relative à la préservation de la biodiversité et les corridors écologiques bénéficient bien de ce classement en zone N ou A dont la Frange Sud tel que présenté sur les documents graphiques proposés à la concertation.

Protection des espaces naturels retro-littoraux proches du rivage

R.E. rappelle que toute extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage, en l'absence de précisions de SCoT sur certains secteurs tels la Frange Sud de Rothéneuf, ne pourra être réalisée que si elle est justifiée dans le PLU et s'il est précisé les raisons qui conduisent à urbaniser un secteur plutôt qu'un autre. Ces éléments seront ensuite traduits dans le règlement qui identifiera les secteurs pouvant être étendus et garantira une extension limitée.

Maintien des secteurs de « point de vue » le long du littoral

Au stade actuel d'élaboration du PLU il est difficile de savoir si les différents secteurs de « point de vue » existants le long du littoral entre le Pont et Rochebonne seront bien maintenus.

R.E. restera très attentive au maintien de ces servitudes d'intérêt général et qui existent depuis l'élaboration des premiers documents d'urbanisme. Ces secteurs de « point de vue » seront intégralement conservés et si possible développés par exemple sur le site des Nielles dans l'hypothèse d'une renaturation du site en cas d'abandon du projet d'aménagement.

1-2/ La protection des espaces naturels

• **1-2-1 La mise en œuvre du SRADETT**

Les objectifs du SRADETT en matière de protection des espaces naturels seront bien pris en compte et plus précisément les objectifs et règles suivantes :

- **Objectif 26.2 Améliorer la perméabilité des sols en zone urbaine.**

R.E. a pris connaissance et est satisfaite de la mise en œuvre d'un coefficient du biotope sur l'ensemble des zones urbaines de la ville. Il s'agit avec ce nouvel outil de lutter contre le ruissellement urbain et de généraliser le traitement alternatif des eaux pluviales au sein des nouvelles opérations d'aménagement (ex : tranchées drainantes, toits végétalisés, puits d'infiltration...).

R.E. souhaite qu'un soin attentif soit apporté à la rédaction du futur règlement du PLU pour satisfaire à cette exigence du SRADETT.

- **Règle II-1 Identification des continuités écologiques et secteurs prioritaires de renaturation écologique**

R.E. a pris connaissance du projet de création d'une OAP de mise en valeur des continuités écologiques avec des dispositions relatives au patrimoine arboré, la trame brune, trame bleue, trame noire, trame blanche, perméabilité écologique, traitement des lisières Travaux et biodiversité Pluvial Espèces invasives-végétal local. Pour R.E. il s'agit d'une proposition très positive.

Ce document, dont on n'a pas eu connaissance, apparait en effet fondamental.

R.E. demande à disposer rapidement des documents préparatoires à l'élaboration de la trame verte, bleue et noire. R.E. sera également attentive au devenir du secteur des Trois Cheminées qui doit être cartographié comme secteur prioritaire de renaturation écologique compte tenu de son potentiel.

- **Règle II-2 Protection et reconquête de la biodiversité**

R.E. rappelle que conformément aux dispositions du SRADETT, aucune urbanisation nouvelle ne doit être proposée dans les secteurs de continuité écologique (réservoirs et corridors) identifiés par la future OAP et la trame Verte et Bleue.

R.E. demande à ce que le futur PLU rétablisse la vocation agricole ou naturelle sur les secteurs de continuité écologique ainsi identifiés et prévoit les mesures nécessaires à la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques.

Ces mesures pourraient intégrer la végétalisation du tissu urbanisé, la limitation de l'imperméabilisation, la lutte contre la pollution lumineuse et prendre en compte la notion de "trame noire ».

- **Règle II-3 Espaces boisés et de reboisement**

Le SRADETT précise que les documents d'urbanisme identifient et localisent les espaces agro-naturels à préserver ou reboiser en cohérence avec la continuité ou la connexion de corridors écologiques et les secteurs prioritaires de renaturation identifiés.

R.E. demande à la ville d'examiner la création d'espaces à reboiser dans certains secteurs dont la Frange Sud et dans tous les corridors écologiques quand ceux-ci auront été cartographiés.

- **1-2-2 /Protéger strictement les zones humides**

La connaissance et la prise en compte des zones humides lors de l'élaboration des PLU est indispensable pour leur protection.

R.E. constate que le dossier mis à disposition du public ne donne aucune indication sur ces zones humides et la seule référence dont elle dispose correspond aux documents annexés au PLU en vigueur.

Obligation d'un nouvel inventaire des zones humides de la Ville de Saint-Malo

R.E. rappelle qu'un nouvel inventaire doit être repris sur la totalité du territoire communal conformément à la disposition 17 du SAGE RFBB révisé le 09/12/2013.

Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme préalablement à son arrêt par le conseil municipal doit :

- Repérer les zones humides et leur périmètre de protection par une trame spécifique sur les plans ou documents graphiques et y associer une protection stricte dans le futur règlement permettant de répondre à l'objectif de protection des zones humides fixé par le SAGE.

- Adopter un classement, en zone agricole ou naturelle, permettant d'empêcher toute forme d'occupation des sols susceptible d'entraîner leur destruction ou de nature à compromettre leurs fonctionnalités.

Le classement en zone naturelle et forestière (Zone N du PLU) assure ainsi la protection des zones humides,

R.E. a pris connaissance qu'un nouveau recensement des zones humides avait bien été réalisé par la ville de Saint-Malo et qu'il serait prochainement validé par la CLE du SAGE avant approbation par le conseil municipal vraisemblablement en février 2024.

R.E. demande à disposer très rapidement ~~de~~ de ce nouvel inventaire des zones humides qui aurait dû être mis à la disposition du public et qui à son avis constitue un préalable à la concertation. En l'absence de production de ce nouvel inventaire, R.E. a constaté des incompatibilités entre les zones humides du PLU en vigueur et le projet mis en concertation.

La zone 1AUR de l'OAP de la Baneville, incompatible avec l'existence de zones humides

R.E. constate que le projet de périmètre de la future OAP de La Baneville, est incompatible avec la cartographie des zones humides figurant au PLU approuvé en 2006.

Ce secteur constitue le versant amont des zones humides du Pont Robert, la Fontaine aux Vais, La Fontaine aux Lièvres. Un soin particulier doit être apporté à la limitation de la zone 1AUR qui doit respecter à minima les parcelles déjà répertoriées en zone humide et leur environnement proche .

En l'absence de connaissance du nouvel inventaire des zones humides et de leur environnement proche R.E. demande la réduction très sensible de la zone 1 AUR et le classement en zone N des zones humides et de leur environnement proche.

La zone UAi1 de La Boudeville, incompatible avec le maintien des zones humides

R.E. constate que le périmètre UAi1 de la Boudeville est partiellement incompatible avec la cartographie des zones humides figurant au PLU approuvé.

Ce secteur participe à la vallée du Routhouan et ce terrain était destiné à l'expansion des crues du Routhouan au PLU en vigueur.

En l'absence d'un nouvel inventaire R.E. demande la réduction de la zone UAi1 et son classement en zone N. R.E. demande également le classement en zone « N » des zones humides situées à l'est de l'UTOM.

- **1-2-3/ Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles pour le développement urbain ;**

Le SRADETT en cours de révision a retenu des objectifs et règles pour limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles à savoir :

- Règle I-7 : La protection des terres agricoles et secteurs prioritaires de renaturation agricole

Afin de mettre un terme à la consommation d'espaces agricoles et naturels, le futur PLU doit assurer la protection des terres agricoles. Il doit identifier les secteurs prioritaires de renaturation agricole dans les espaces ruraux, urbains, périurbains et littoraux. Au sein des secteurs agricoles, les documents d'urbanisme limitent l'artificialisation des sols. »

R.E. suggère la renaturation agricole de certains secteurs de la frange Sud de Rothéneuf au regard de cette règle.

- Lutte contre l'artificialisation des sols

La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi Climat et résilience) du 22 août 2021 a conduit la Région à définir une nouvelle trajectoire vers le « Zéro artificialisation nette » (ZAN) en deux étapes :

- 1ère étape : diviser par deux la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (création ou extension effective d'espaces urbanisés) sur 2021-2031 par rapport à la période à 2011-2021
- 2ème étape : réduire l'artificialisation des sols par tranche de 10 ans (2031-2041 et 2041-2050) pour atteindre l'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050.

Il revenait au SRADETT d'appliquer ces trajectoires de réduction de manière différenciée en fonction des territoires, ce qui a été fait récemment au sein de la commission des SCoT qui vient d'attribuer au Pays de Saint-Malo un capital de possibilité d'urbanisation d'environ 460 hectares.

R.E. constate que la répartition des zones « artificialisables » n'a pas à ce jour conduit à une attribution précise pour la seule commune de Saint-Malo. C'est pourquoi, il lui est difficile de se prononcer sur les périmètres d'extension de l'enveloppe urbaine.

Encadrement de l'artificialisation des sols

Il est rappelé qu'une trajectoire territorialisée de réduction du rythme de l'artificialisation des sols est désormais à fixer et à décliner à toutes les échelles dans les documents d'urbanisme dont le PLU.

R.E. rappelle que le conditionnement de l'ouverture à l'urbanisation est lié à la justification que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces déjà urbanisés dans les PLU. L'absence de mise à disposition du futur rapport de présentation ne permet pas l'examen de ce point.

L'association Rothéneuf Environnement reste attentive à la prise en compte de ces principes préalablement à tout arrêt du projet de révision du PLU. Elle précise que cet aspect doit également être examiné au regard des besoins en logements (Voir contribution citoyenne en seconde partie)

Un exemple possible : réduire l'extension de la zone 1AUAI en entrée de ville – Rue Fontaine aux Pèlerins

Afin de réduire l'artificialisation des zones agricoles R.E. suggère de réduire l'extension urbaine et de conserver la limite actuelle de l'urbanisation de Paramé qui s'appuie sur les limites traditionnelles du hameau de la Fontaine aux Pèlerins. La limitation de l'urbanisation de ce secteur serait de nature à conserver un espace ouvert de grande valeur agronomique.

1-3/ Des actions pour un développement durable

- **1-3-1/ Proposer un échéancier du PLU cohérent avec le PLH et proposer l'élaboration d'un futur PLUiH**

R.E. propose de faciliter la cohérence entre le PLH et le futur PLU, en optant rapidement pour l'élaboration d'un document unique intégrant les volets « urbanisme » et « habitat » dans le cadre d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) valant PLH.

Cet objectif pourrait être mis en œuvre avec l'élaboration du PLH4 pour une approbation en 2028.

Limiter le périmètre des OAP et les périmètres d'extension aux seuls besoins du PLH3 années 2023-2028

En attente de l'élaboration d'un éventuel PLUiH à l'horizon 2028, il peut être fait usage de l'article R151-20 du code de l'urbanisme qui conserve la distinction entre les deux types de zones à urbaniser 1AU et 2AU qui sont distinguées selon leurs caractéristiques et leurs modalités d'ouverture à l'urbanisation.

R.E. propose qu'une distinction soit ainsi opérée en retenant dans le futur PLU des zones 1AU et 2AU. Seraient ainsi reclassés en zone 2AU les secteurs dont l'ouverture à l'urbanisation ou à la restructuration urbaine serait engagée après réalisation du PLH3 et mise en œuvre d'un PLUiH.

Création d'une zone 2AU pour le secteur du Pont

R.E. propose la création d'une zone 2 AU pour le secteur du Pont.

L'urbanisation de ce secteur serait proposée après réalisation du secteur des Trois Cheminées et mis en œuvre dans le cadre du PLH4 – 2028-2033. Cet échéancier permettrait à la ville de Saint-Malo d'avoir une vision à long terme de l'évolution de Rothéneuf et d'adapter la programmation de cette future OAP aux besoins réels de logements à cette échéance.

Création d'une zone 2AU sur le site de l'hôpital

Le départ du centre hospitalier répond à un calendrier échelonné sur plusieurs années, ce qui laisse le temps à la réflexion pour le devenir de ce site.

L'article R151-20 permet de classer le secteur de l'hôpital en secteur 2AU dans l'attente de la définition d'orientations d'aménagement et de programmation.

C'est pourquoi R.E. suggère un classement provisoire du site de l'hôpital de type 2AU dans l'attente d'une future OAP.

- **1-3-2 : Répondre aux nouveaux enjeux de mobilité**

✓ Le désenclavement de Rothéneuf - Liaison Croix Desilles – Le Pont

Depuis plus de 15 ans, la frange orientale de l'agglomération est un quartier urbain en devenir du plan local d'urbanisme. L'aménagement des secteurs du Bignon, de Bonne Rencontre, et prochainement de La Houssais a contribué à cette évolution justifiant la réalisation d'une nouvelle voie de liaison entre le carrefour de la Croix-Desilles et le secteur du Pont imaginée lors du PLU de 2006.

Cette nouvelle voie, colonne vertébrale des nouveaux quartiers doit être poursuivie afin de structurer les tissus urbains de ce secteur et créer le lien entre Rothéneuf et l'extérieur.

Il reste aujourd'hui deux tronçons à réaliser : la liaison « Croix Desilles – Bonne rencontre » et la liaison « Le Bignon – Le Pont ».

R.E. propose de traiter rapidement ces deux axes, le premier lors de la mise en œuvre de l'OAP de La Houssais, priorité de la ville, et le second sous la forme d'un emplacement réservé non associé à la mise en œuvre d'une future OAP sur le secteur du Pont dont R.E. suggère de différer la réalisation par un classement 2AU

✓ Répondre à l'abandon de la desserte Sud de Rothéneuf

Le projet de révision du PLU prend acte de l'abandon de la desserte Sud de Rothéneuf sans proposer de solution de remplacement alors que cette voie avait vocation à répondre à deux préoccupations de mobilité :

- Améliorer la fluidité du trafic dans Rothéneuf en délestant la circulation touristique du boulevard de Rothéneuf ;
- Réduire les trafics du carrefour du Pont et favoriser le transit des migrations quotidiennes vers le reste de l'agglomération.

R.E. valide l'abandon de cette desserte sud dans la mesure où il permet de maintenir la Frange Sud de Rothéneuf comme réservoir de biodiversité. Pour R.E il n'y a pas de problèmes réels de circulation au cours de l'année. Les problèmes de circulation sont concentrés pendant la période estivale et il y a un problème récurrent de croisement des bus urbains et camping-cars dans le centre bourg au droit de l'église et du carrefour avec la rue Mac Donald Stewart.

Pour répondre à ces problèmes R.E. suggère deux projets susceptibles d'être présentés au futur PLU:

- **L'élargissement ponctuel de la voie communale entre la Bastide et la rue Mac Donald Stewart**

Après abandon de la voie de desserte Sud la voie communale entre La Bastide et Rothéneuf devient un axe stratégique de désenclavement de Rothéneuf dont il convient d'améliorer l'usage en particulier pour les cars accédant au manoir de Limoilou et les camping-cars accédant au camping des Ilots.

R.E. propose de procéder à des élargissements très ponctuels de la voie communale au droit de la Bastide et de Limoilou pour améliorer la fluidité de la circulation sans modifier le caractère rural de la voie ou conduire à une accélération des flux.

Ces élargissements ponctuels pourraient faire l'objet « d'emplacements réservés » au futur PLU arrêté.

- **La modification des accès du camping des ilots**

Le problème de transit dans le bourg de Rothéneuf des camping-cars qui accèdent au camping demeure un problème récurrent et cause de nuisances pour les résidents et riverains. Il y a plusieurs années une hypothèse de travail pour assurer cette desserte avait été proposée en utilisant le tronçon de la voie de desserte sud existant au droit du camping et toujours mentionné au PLU en vigueur.

R.E. suggère une solution qui consisterait à privilégier l'accès des campings -cars par la Rue Mac Donald Stewart et à inverser ainsi l'accès au camping des ilots en utilisant la voie nouvelle amorcée dans le cadre de l'urbanisation des « Deux Cheminées ».

L'entrée du camping et sa sortie pourraient être assurées à partir de cet itinéraire préférentiel en évitant la traversée du bourg, cause actuelle des principaux problèmes de circulation.

A terme pourrait même être imaginée une liaison avec la route départementale, après concertation avec la commune de Saint-Coulomb ou dans le cadre d'un futur PLUi.

✓ Intégration des mobilités douces aux projets d'aménagement

La règle IV-2 du SRADETT précise que « Les documents d'urbanisme définissent et prévoient l'aménagement ou la création d'itinéraires sécurisés et continus de voies destinées aux vélos et à tous les modes actifs. Ils orientent la conception des opérations d'urbanisme de telle façon que les voies réservées aux modes doux en constituent une armature structurante.

R.E. souhaite que le PLU comprenne, si possible, un plan des aménagements cyclables envisagés et leur planification à l'horizon du PLU. Ces aménagements cyclables pourraient faire l'objet d'emplacements réservés s'ils ne sont pas réalisés sur le domaine public.

✓ **Prise en compte du développement des aires de covoiturage et parcs-relais**

R.E. est satisfaite que le futur PLU prenne en compte les besoins de création d'aires de co-voiturage et de parkings relais sur l'ensemble du territoire. Des sites d'implantation pertinents sont ainsi en cours d'études sur le secteur d'OAP de La Baneville.

R.E. souligne l'importance de satisfaire ces besoins en covoiturage et de bien identifier, si nécessaire, les espaces nécessaires à leur implantation en privilégiant les interconnexions avec les cheminements doux et les transports collectifs.

- **1-3-3 Privilégier un développement durable pour l'urbanisation de la ZAC Avenue du Général De Gaulle**

R.E. prend acte et est satisfaite de l'abandon de la pénétrante Sud ce qui répond à la volonté de maintenir les importantes zones humides de La Boudeville.

Cependant, afin de promouvoir l'amélioration du cadre de vie des habitants actuels et futurs de Saint-Malo il y a peut-être nécessité de faire une nouvelle évaluation environnementale pour le projet de création de la ZAC Avenue du Général de Gaulle qui prenait en compte la mise en œuvre de cette pénétrante sud.

Ainsi à l'article 4.2.3 du rapport de présentation de cette Z.A.C. il est précisé que cette infrastructure routière est difficilement franchissable, hostile, notamment pour les piétons et les cyclistes. Si l'avenue a fait l'objet d'une première requalification entre 2010 et 2012 avec la réalisation de giratoires et de tronçons limités à 30km/h en lieu et place d'anciens feux tricolores, le trafic, n'a quant à lui pas diminué et s'est même plutôt étoffé.

Le projet de ZAC a été imaginé en prenant en compte à moyen et long terme le projet d'infrastructure routière de la pénétrante sud pour détourner le trafic poids-lourds de l'avenue Général de Gaulle. Ce nouvel itinéraire, entre la 4 voies RD137 Rennes - Saint Malo et la zone portuaire, devait notamment passer sur l'avenue du Général Ferrié sur le périmètre de la ZAC.

Il est également précisé au dossier de création de cette ZAC que l'enjeu de la pacification de l'avenue pour permettre les traversées des piétons et des cyclistes peut difficilement s'envisager sans une réduction des flux véhicules quotidiens et le projet de déviation du trafic poids-lourds par l'avenue du Général Ferrié au lieu de l'avenue du Général de Gaulle après réalisation de la pénétrante sud serait indispensable.

R.E. est bien consciente de l'impact de cette décision d'abandon de la pénétrante sud pour la qualité environnementale et le cadre de vie des futurs habitants de la ZAC de l'Avenue du Général de Gaulle si celle-ci est maintenue dans sa conception d'origine telle que développée au dossier de création.

R.E. requière l'attention de tous les acteurs pour une prise en compte de ces nouveaux enjeux et des contraintes durables de l'Avenue du Général de Gaulle en termes de nuisances phonique et pollutions de l'air.

- **1-3-4 Préserver tous les espaces verts urbains existants ;**

R.E. est très favorable à la démarche de la ville de Saint-Malo de s'engager pour un développement du territoire en harmonie avec sa géographie et son socle environnemental. Elle reconnaît qu'une attention particulière sera apportée au maintien de tous les boisements, parcs, squares et jardins d'ornements privés.

Ainsi seront autorisées uniquement dans ces espaces verts urbains existants les occupations et utilisations du sol compatibles avec le maintien du caractère végétal et boisé des terrains concernés.

Après une lecture attentive des documents mis à disposition du public R.E. a pris connaissance de secteurs où ces principes ne semblent pas totalement pris en compte au stade actuel d'élaboration du document et présente quatre exemples.

- **La prise en compte de la zone naturelle « N » - Avenue de la Borderie – Vallée verte - Maintien de l'OAP du PLU de 2006 en vigueur**

R.E. appelle l'attention de la ville de Saint-Malo sur l'intérêt du maintien de l'intégralité de cette trame verte qui répond au socle environnemental de ce quartier de Paramé qui prolonge la « Vallée verte » et constitue un couloir de biodiversité. Cette trame verte doit englober l'espace vert public existant Avenue de La Borderie.

- **Le maintien en parc public de la totalité du Parc des Chênes à Paramé**

Sur les documents graphiques proposés il y a vraisemblablement une erreur de classement d'une partie du « Parc des chênes » à Paramé. En effet la partie nord de ce parc, bien qu'actuellement classé en zone boisée à conserver « TC » serait proposée en zone UH2 correspondant au centre bâti historique de Paramé.

R.E. propose un nouvel examen de ce classement et de retenir si possible une zone « N » pour assurer le maintien durable des boisements existants qui constituent un des réservoirs de biodiversité du centre de Paramé

- **S'assurer de la protection des jardins remarquables de la malouinière de Rivasselou**

R.E. constate que la protection des espaces boisés et jardins en périphérie de la malouinière n'apparaissent plus comme totalement protégés sur les futurs plans graphiques bien que partie intégrante d'une zone protégée au titre du patrimoine. Il doit s'agir d'une erreur de lecture de notre part.

- **Maintien des bâtiments conservés, murs de clôture et arbres remarquables de l'ancienne propriété de Belle Fontaine**

R.E. demande qu'un soin attentif soit apporté au maintien de l'environnement patrimonial et paysagé que constitue encore aujourd'hui la propriété de Belle Fontaine dont des arbres remarquables, la présence d'anciens batis du 17^{ème} siècle correspondant à la ferme et les ruines de l'ancienne propriété. Au PLU en vigueur ce secteur est aujourd'hui protégé..

- **1-3-5 Prendre en compte les problèmes de submersion marine ;**

R.E. est totalement consciente de la difficulté d'élaborer un nouveau PLU sur une commune telle que Saint-Malo exposée aux très fortes contraintes de submersion marine.

Cet exercice est d'autant plus délicat que plusieurs documents sont en attente :

- **Le nouveau plan national d'adaptation au changement climatique (PNACC)** dont la publication est imminente qui doit normalement reprendre les propos du ministre C BECHU, qui pour 2100 a postulé sur une surélévation du niveau de la mer de +120 cm au lieu de 60 cm au titre du PPRSM en vigueur. Soit 60 cm de plus.

- **Le futur PPRSM de Saint-Malo** qui va être effectivement mis à jour sous la responsabilité du Préfet, mais qui n'en est encore qu'au stade de la sélection d'un cabinet conseil, pour une adoption en 2026 2027....

Des principes généraux doivent cependant être pris en considération et rapidement mis en œuvre dont les dispositions actuelles et futures du SRADETT.

- **Règle III-7 du SRADETT en vigueur - Projection d'élévation du niveau de la mer**

Le SRADETT précise que « Les documents d'urbanisme intègrent les projections à l'horizon 2100 d'élévation du niveau de la mer et des autres aléas climatiques sur leur territoire pour déterminer les secteurs constructibles. Ils justifient la compatibilité des aménagements et constructions autorisées avec ces projections. Ils identifient des secteurs de recul stratégique où aucune urbanisation nouvelle à usage d'habitation n'est autorisée.

Les documents d'urbanisme définissent pour ces secteurs les conditions d'urbanisation pour les bâtiments d'activités en lien avec le milieu marin et littoral. »

R.E. rappelle qu'au regard du SRADETT les documents graphiques du futur PLU devront, pour une meilleure compréhension de tous, mentionner les secteurs constructibles au regard des projections à l'horizon 2100 d'élévation du niveau de la mer. Le renvoi au seul PPRSM en vigueur ne semble pas répondre rigoureusement à cette règle du SRADETT.

- **Prise en compte de la modification du SRADETT en cours d'avis du public**

Le futur SRADETT révisé, en cours de concertation, précise que les futurs documents d'urbanisme dont les SCoT devront mieux définir les orientations de gestion et de prévention des risques naturels liés à la mer et d'adaptation des territoires au recul du trait de côte, en privilégiant partout où cela est possible les solutions fondées sur la nature et le repli stratégique.

Les Scot devront également identifier des secteurs visant à accueillir des installations et des constructions pour des projets de relocalisation et de recomposition spatiale. Ils pourront également identifier des secteurs propices à l'accueil d'ouvrages de défense contre la mer pour protéger des secteurs d'habitat denses ou des équipements d'intérêt général ou public, notamment portuaires.

R.E propose que la future évaluation environnementale qui sera associée au PLU prenne en compte ces nouveaux enjeux et propose des axes stratégiques permettant une évolution rapide du futur PLU pour répondre au SRADETT et à sa déclinaison au futur SCoT en cours de révision.

- **1-3-6 Prendre en compte le recul du trait de côte**

Le territoire de la Ville de Saint-Malo est exposé aux dynamiques d'érosion entraînant un recul du trait de côte. Cette fragilité est accentuée par les effets du changement climatique (élévation du niveau moyen de la mer et augmentation de la fréquence et de l'intensité des événements météorologiques).

La loi Climat et Résilience (chapitre "Adapter les territoires aux effets du dérèglement climatique") rappelle ces priorités inscrites dans les codes de l'environnement et de l'urbanisme et en particulier :

- De préciser et cartographier l'évolution du recul du trait de côte sur la commune, en y associant les problèmes connexes de submersion marine ;
- De décliner les outils juridiques nécessaires pour gérer les biens existants particulièrement vulnérables ;
- D'encadrer le régime des nouvelles constructions ;
- De permettre si nécessaire la recomposition spatiale de la ville pour répondre à ces risques.

Le nouveau décret du 31 juillet 2023 conforte cette problématique en désignant en effet la commune de Saint-Malo comme commune volontaire qui doit notamment se doter d'une carte locale d'exposition au recul du trait de côte.

R.E. est attentive à la prise en compte du recul du trait de côte préalablement à l'arrêt définitif du PLU compte tenu des enjeux spécifiques de la commune.

R.E. propose qu'au futur rapport de présentation du PLU soit précisées les dispositions retenues pour répondre à l'ordonnance n° 2022-489 du 6 avril 2022 relative à l'aménagement durable des territoires littoraux exposés au recul du trait de côte et si nécessaire à la mise en œuvre sur la commune d'un bail réel d'adaptation à l'érosion côtière (BRAEC).

- **1-3-7 Assurer la gestion des eaux pluviales préalablement à toute nouvelle urbanisation**

En cas de fortes pluies et avec une artificialisation croissante des sols, les réseaux seront de plus en plus saturés, ce qui entraîne des débordements et des inondations en milieu urbain. Il est essentiel de garantir l'évacuation par forte marée des eaux pluviales dans les parties basses de Saint-Malo qui sont sous le niveau de la mer. Les volumes collectés peuvent aussi dépasser la capacité de traitement de la station d'épuration. Ces surplus, non traités, peuvent dès lors polluer le milieu naturel.

De nombreux quartiers sont toujours impactés par ces inondations périodiques tels que « La Rue du Commandant l'Herminier », « la Rue de Tunis », « Le quartier de La Découverte » ... De même le littoral est régulièrement souillé par des déversements intempestifs d'eaux pluviales.

L'arrêt du projet de révision du PLU doit s'accompagner de la mise en œuvre préalable des solutions indispensables à toute nouvelle urbanisation susceptible d'accroître ces inondations tels que :

- Des aménagements (bassins de rétention, noues...) pour réguler et dévier les flux d'eau de manière à ce qu'ils s'infiltrent naturellement dans le milieu naturel ou dans un bassin de rétention en respectant les préconisations du « Schéma Directeur des Eaux Pluviales » en vigueur.

- Des dispositifs comme le système « Speed O 'Clear », qui permet de traiter les pics de débit d'eau dans la station d'épuration.

Cette réalisation de nouveaux ouvrages d'assainissement est un préalable à certains projets qui impactent ce Schéma Directeur d'eaux pluviales tels que :

- *La création de la ZAC de l'Avenue du Général de Gaulle dont la mise en œuvre nécessite la réalisation préalable des ouvrages de rétention non encore réalisés le long de la vallée du Routhouan dans le secteur de la STEEP et de La Boudeville ;*

- *Les projets d'extension de la zone d'activité de La Boudeville proposés à l'emplacement des bassins de rétention ;*

- *L'OAP du secteur du Pont à Rothéneuf proposée à l'emplacement d'un bassin de rétention indispensable à l'assainissement de la Rue du Commandant l'Herminier ;*

- *La disparition du bassin de rétention de la Vallée Verte indispensable pour assurer l'absence d'inondations des quartiers en aval.*

- *La réalisation d'une OAP sur le secteur du Pont-Robert – La Banneville non associée à la mise en œuvre des nouveaux bassins de rétention en aval, cartographiés au Schéma Directeur des eaux pluviales en vigueur.*

2^{ème} partie : Participation citoyenne au débat public

Cette seconde partie correspond à des remarques ou suggestions émises par Rothéneuf Environnement afin d'enrichir la consultation citoyenne.

- **2 - 1/ La production de 500 logements par an pour maintenir la stabilité démographique**

Lors du conseil municipal du 07 novembre 2023 relatif à l'examen et débat des dernières orientations du PADD il a été longuement expliqué que les besoins quantitatifs sur la ville « ont été estimés à environ 500 logements/an **pour maintenir la stabilité démographique** » et ainsi contribuer à l'atteinte des objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) sur la période 2023-2028.

Au cours des réunions publiques, cet objectif a été longuement expliqué en retenant comme principe de base le non-accroissement de la population de Saint-Malo qui serait limitée à 47000 habitants. Ce même chiffre apparaît lors du débat au conseil municipal.

Un tableau justificatif adossé sur le nouveau PLH mais non annexé au PADD débattu par le conseil municipal le 07 novembre 2023, répond effectivement aux nouveaux objectifs du PLH3 - 2023-2028 approuvé en septembre 2023 à savoir la construction de 5200 logements sur 6 ans (869 logements par an) pour l'ensemble de l'agglomération dont 3180 pour la seule commune de Saint-Malo dont 3000 logements neufs soit 500 logements par an.

Mais les objectifs du PLH sont totalement différents de celui du maintien de la population de l'agglomération malouine. En effet le PLH prévoit un objectif de croissance de la population de 1.1% par an ce qui justifie une production en matière de logements de :

- 150 logements pour le desserrement ;
- 150 logements pour les résidences secondaires ;
- 500 logements pour la croissance démographique.

En application du nouveau PLH et dans l'hypothèse de non-accroissement de la population, les besoins en logements seraient limités à 300 logements par an pour l'ensemble de l'agglomération dont environ 200 logements par an à Saint-Malo.

R.E. s'interroge sur les objectifs définitifs poursuivis par la commune de Saint-Malo à savoir :

- Soit respecter les orientations du PLH qui conduisent à un accroissement de la population de 1,1% par an soit environ 4000 habitants nouveaux pour les 10 ans à venir pour atteindre une population supérieure à 50000 habitants ;

- Soit s'engager pour un maintien de la stabilité démographique à 47000 habitants ce qui limiterait les besoins en logements à environ 200 logements par an au regard du nouveau PLH 2023-2028.

Pour R.E. le chiffre d'accroissement annuel de la population de 1,1% est à rapprocher de celui de l'INSEE en date du 21/12/2023 qui indique pour la période 2021- 2050 une évolution annuelle de 0,34% soit 11900 habitants sur 30 ans pour la totalité des communautés de Saint-Malo et de la Côte d'Emeraude.

L'association a également pris connaissance d'une nouvelle déclaration du 29 décembre dernier mentionnant une légère inflexion à la baisse des besoins exprimés du nombre de logements retenant un besoin de « 400 à 500 logements par an ».

• **2-2 La mixité des populations**

L'association R.E. rappelle que le futur PLU devra bien expliciter comment les objectifs du SRADETT en matière mixité des populations sont pris en compte et plus précisément les objectifs suivants :

- L'objectif - 8.2 afin d'assurer le libre accès de tous à la mer en mettant en œuvre une Planification spatiale de la zone côtière qui abordera les enjeux de gestion du foncier et de mixité des populations.

- L'objectif 19.2 visant la production de logements à vocation de résidence principale et privilégiant leur positionnement en vue de raccourcir les distances logement/emploi.

Il semble que ces enjeux figurent bien au nouveau PLH mais ils nécessitent une déclinaison locale pour la ville de Saint-Malo.

Pour R.E. les programmes immobiliers neufs qui intéressent Saint-Malo doivent lutter contre la relégation sociale des ménages, respecter le programme de mixité du PLH, et orienter tous les programmes à de la résidence principale d'actifs. La mise en œuvre des OAP doit permettre de maîtriser la programmation de tous les projets urbains conduits sous cette procédure d'aménagement.

- La règle I-6 du SRADETT relative à l'habitat des actifs du tourisme

Le SRADETT précise que les documents d'urbanisme analysent la capacité du territoire à loger et héberger les travailleurs dans le domaine du tourisme. Ils déterminent les secteurs concernés et prévoient les mesures permettant de garantir et développer une offre abordable à proximité des lieux de travail.

R.E. propose que ce point soit si possible examiné avant arrêt du projet de PLU.

- **2-3 La mise en œuvre des leviers du PLH pour la maîtrise foncière**

Afin de réguler le marché immobilier le nouveau PLH 2023-2028 évoque différents leviers :

- La maîtrise foncière en complément de l'EPF, le montage d'opérations d'intérêt communautaire de type Z.A.C., la mobilisation des logements existants vacants ...
- D'utiliser les outils règlementaires tels les OAP pour permettre de fixer des objectifs sur le taux de logements sociaux par exemple.

R.E. propose la mise en œuvre de ces leviers du PLH dont la maîtrise foncière avant d'ouvrir à l'urbanisation les secteurs naturels non aujourd'hui constructibles.

R.E. a pris acte avec satisfaction que la ville de Saint-Malo entendait assurer cette maîtrise foncière sur le secteur de la Houssais avec la réalisation d'une ZAC publique. Elle a également compris que l'historique du secteur des Trois Cheminées rendait difficile cette maîtrise programmatique pour ce secteur.

Par contre le maintien du classement du secteur du Pont en 2AU permettrait de répondre à cette maîtrise foncière et d'attendre le PLH 4 pour engager l'urbanisation de ce secteur après acquisition si nécessaire du foncier par l'EPF. Le classement immédiat en OAP n'a pas de justification, le terrain n'ayant jamais été constructible et correspond déjà à un classement 2AU au PLU en vigueur.

- **2-4 Assurer la sobriété foncière**

La Ville de Saint-Malo envisage de limiter sa consommation foncière pour la période 2022 – 2031 en proposant une réduction de 40% de cette consommation foncière (au lieu des 50% prévus par la loi) compte tenu de la sobriété constatée au niveau de l'agglomération de Saint-Malo au cours des années précédentes. R.E. est satisfaite de cet objectif.

Une lecture plus attentive de la cartographie des flux de consommation d'espaces figurant sur le portail de l'artificialisation des sols présenté par le ministère du développement durable souligne cependant l'importance de cette consommation pour la période 2009-2022. En effet cette consommation s'établit à 113 hectares sur 14 ans soit 8 hectares par an. Une réduction de 50% pourrait conduire à une urbanisation nouvelle d'environ 4 hectares par an en reprenant une réduction de 50%.

R.E. souhaite que cette limitation de la consommation foncière et par voie de conséquence la délimitation des zones d'extension du futur PLU prenne bien en compte les surfaces retenues par la Commission des SCoT et la répartition territoriale QUI SERA affectée à chaque groupement de communes puis déclinée pour chaque commune.

- **2-5 Une future traduction règlementaire satisfaisante**

Le futur règlement du PLU présente un nouveau découpage des tissus bâtis de la commune en proposant plusieurs zones multifonctionnelles, en tenant compte de leur cadre de vie, des caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères des tissus d'habitats, reflétant une diversité d'ambiances urbaines et de modes de vie mais aussi en fonction du potentiel d'évolution de ces espaces déjà bâtis.

Il est également proposé pour les zones UR1 et UR0 qui correspondent à des secteurs résidentiels pavillonnaire de préserver les tissus existant en ne permettant que des possibilités d'adaptations faibles (division parcellaire avec création d'un lot, extension, ...). La hauteur est limitée à R+1+partie sommitale.

Le règlement introduit un coefficient d'emprise échelonné qui permet d'éviter la fixation d'une règle d'emprise au sol sur ou sous dimensionnée pour certains terrains, en proposant un socle commun de droit à bâtir quelle que soit leur taille, puis de limiter l'augmentation des droits à bâtir pour les mètres carrés de terrain supplémentaires sous forme de tranches supplémentaires qui s'additionnent.

R.E. exprime son accord sur les principes de cette nouvelle réglementation et tout particulièrement sur le zonage soucieux des caractéristiques urbaines des différents quartiers. Un examen plus attentif du secteur de Rothéneuf confirme notre accord sur les zonages proposés, les hauteurs des futures constructions et d'une façon générale sur les orientations des réglementations écrites associées à ces zonages.

R.E. apprécie la mise en œuvre d'un coefficient d'emprise échelonné qui, associé à la mise en œuvre d'un coefficient du biotope, doit permettre la protection des sols naturels. Bien naturellement, seule la lecture attentive du futur règlement définitivement arrêté sera de nature à conforter ce premier jugement.

• 2-6 La protection du site des remparts et du château au titre de la révision du PLU

L'axe N°2 du PADD débattu par le conseil municipal est de « Préserver et valoriser les patrimoines, socle de l'identité malouine ». L'intra-muros, le Château et leurs abords maritimes et portuaires doivent faire l'objet de toutes les attentions afin de préserver et valoriser ce patrimoine qui constitue le premier socle de l'identité malouine.

• Rappel des dispositions du PLU en vigueur

La protection du site inscrit des remparts et du château a toujours constitué un enjeu de premier ordre lors de l'élaboration des documents d'urbanisme successifs de Saint-Malo et un soin attentif a été apporté au règlement graphique et littéral de ce secteur très particulier.

C'est ainsi qu'au PLU approuvé en 2006 et toujours en vigueur trois secteurs sont délimités afin de protéger le site patrimonial de Saint-Malo à savoir :

- Un secteur « UPP » correspondant aux terrains du domaine public maritime ayant fait l'objet d'un transfert de gestion au bénéfice de la ville de Saint-Malo et non compris dans le périmètre de concession du port de commerce à savoir : le Fort du Naye, la Chaussée Éric Tabarly, les Quais de la Bourse, Quai Vauban coté rempart, l'Esplanade Saint-Vincent et la Chaussée Louis Martin qui correspondent aux zones d'usages publics de la collectivité locale (voirie et équipements).

- Un secteur « UPAA » qui correspond à la zone du Port de Commerce mais totalement inconstructible, la hauteur étant limitée à 0 mètre dans un souci de protection stricte de l'Intra-muros.

- Un secteur « UPB » correspondant à l'avant-port, la zone des gares voyageurs et au trafic roulier. La règle de hauteur y est limitée à 7 mètres par rapport au terrain naturel.

• Les dispositions du futur PLU

Le projet de révision du PLU abandonne toute protection du site de l'Intra-muros en délimitant uniquement des vocations portuaires sans prise en compte de l'inconstructibilité du site inscrit et de la vocation d'équipement publics communaux et non portuaires des espaces historiques que constituent les quais de La Bourse, le Quai Vauban, l'Esplanade Saint-Vincent, le Fort du Naye, la Chaussée Éric Tabarly, l'Avenue Louis Martin. La hauteur des futures constructions n'est pas connue au stade actuel de connaissance des documents.

R.E. considère que cette évolution des zonages sur ce secteur emblématique que constituent les remparts et leurs alentours a peu ou pas été évoquée lors des réunions publiques et interpelle.

R.E. suggère :

- Le maintien si possible des usages publics des abords des remparts et de l'Intra-muros et de ses deux voies d'accès publiques que constituent l'Avenue Louis Martin et la Chaussée Éric Tabarly, mais aussi de l'esplanade Saint-Vincent et du secteur de l'ancien fort du Naye ;
- Le maintien de toutes les protections d'inconstructibilité des abords des remparts et du château existantes depuis 1925 puis 1939 dates du classement du site.

